

## URBANISME

# Comment gérer l'extension de bâtiments devenus bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle ?

Gabriel Zignani | Réponses ministérielles | Réponses ministérielles | Publié le 06/06/2019

**Réponse du ministère de la cohésion des territoires :** L'article L. 151-11 du code de l'urbanisme <sup>[1]</sup> permet au règlement du plan local d'urbanisme (PLU) d'autoriser en zone agricole ou naturelle et forestière de « désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ». L'article L. 151-12 <sup>[2]</sup> invite le règlement du PLU à définir la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou annexes aux constructions d'habitation existantes 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 permettent une évolution du bâti existant en zone agricole ou naturelle et forestière tout en préservant ces espaces du mitage et de l'artificialisation des sols.

Toutefois, il existe une imprécision concernant leur mise en œuvre, le code de l'urbanisme ne définissant pas la notion de construction d'habitation existante. Au titre de la législation en urbanisme, l'existence d'une construction d'habitation peut donc être appréciée par rapport à la date d'approbation du PLU ou à la date de délivrance de l'autorisation du droit des sols actant du changement de destination.

La jurisprudence administrative apporte un éclairage sur la temporalité de mise en œuvre des dispositions des PLU. Ainsi dans son arrêt du 17 avril 1992 (n° 94390), le Conseil d'État considère que « ne constituait pas à la date du permis de construire qui lui a été accordé, un « bâtiment d'habitation existant » au sens des dispositions précitées du règlement du plan d'occupation des sols ». De même, dans son arrêt du 25 septembre 2009 (n° 307114 <sup>[3]</sup>), le Conseil d'État recherche l'intention des auteurs du PLU concernant l'application des règles autorisant la transformation de constructions existantes en considérant qu'« il résulte des dispositions du 2 de l'article NC 1, éclairées par les mentions du préambule, que le conseil municipal a entendu interdire dans le secteur NCa la construction de bâtiments dépourvus de lien avec l'activité agricole et interdire ainsi la création d'habitations nouvelles sauf par transformation de bâtiments existant à la date d'entrée en vigueur de cette interdiction ». Il ressort de la jurisprudence du Conseil d'État que les auteurs de PLU sont invités à définir eux-mêmes la manière dont s'appliqueront les règles opposables aux constructions d'habitations existantes en zone naturelle et agricole.

Afin de lever toute ambiguïté pour l'application de ces mesures, il est donc recommandé de préciser la temporalité d'application des mesures permettant la construction d'extensions et d'annexes aux constructions d'habitation existantes en zone agricole ou naturelle et forestière.

## REFERENCES

Question écrite de Yannick Favennec Becot, n° 13859, JO de l'Assemblée nationale du 16 avril 2019