

# Mémo du sénat

Ce document appartient au thème :

[Documents d'urbanisme](#) Type de document :

[Cas pratiques](#)

## Possibilités de construction dans les zones A et N du PLU d'extensions limitées ou d'annexes fonctionnelles

25 février 2007

Les conséquences du classement des terrains d'une commune dans le cadre d'un plan local d'urbanisme (PLU) sont définies par le code de l'urbanisme :

- dans les zones agricoles dites "zones A" (sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles), les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées ainsi que le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement (**article R.123-7**) ;

- dans les zones naturelles et forestières dites "zones N" (peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels), les constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent **<atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (article R.123-8)>** .

**Les dérogations à ces règles de zonage sont interprétées de façon stricte par le juge.** Ainsi par exemple, dans son *arrêt M. et Mme Weber du 9 mai 2005*, le Conseil d'État a estimé qu'une construction ne peut être considérée comme une extension d'une habitation existante, que lorsqu'elle est attenante à celle-ci. **Hormis ce cas, il n'est pas possible de considérer que les garages, abris de jardins, piscines ou autres annexes, puissent être autorisés dans les zones inconstructibles des cartes communales ou des PLU.**

Comme l'a rappelé le Ministère de l'Intérieur et de l'aménagement du territoire dans **une réponse à la question écrite de M. Bernard PIRAS, Sénateur de la Drôme**, la solution au problème posé peut consister :

- **soit en une meilleure prise en compte de l'existant lors de la délimitation des secteurs constructibles,**

- **soit en une modification du plan local d'urbanisme,** dans les conditions édictées par les articles L. 123-1 et suivants du code de l'urbanisme et leurs articles réglementaires d'application.

A cet égard, les terrains pour lesquels des extensions ou des constructions annexes seraient envisagées pourraient notamment être reclassés en zones à urbaniser dites

"zones AU". En effet, **l'article R 123-6 du code de l'urbanisme prévoit cette possibilité** : « *Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation...Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.* »

Sur le plan de la procédure, cette solution passe par un changement de zonage. Le changement précité, qui modifie les conditions d'utilisation de l'espace au détriment de l'activité agricole ou des espaces naturels, relève normalement (*Rép. QEV Ministère de l'intérieur et de l'aménagement du territoire publiée au JO Sénat du 04/05/2006*) des procédures de révision ou de révision simplifiée, cette dernière procédure allégée pouvant être utilisée dans les conditions prévues par l'avant-dernier alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme.