

Bulletin de Droit public immobilier

Rivière Morlon & Associés
A V O C A T S

Actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle

La loi ALUR et la loi LAAAF : Point sur la constructibilité en Zone Agricole (ZA) et en Zone Naturelle (ZN)

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n° 2014-366 du 24 mars 2014 a réécrit l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme relatif à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières. Elle encadre strictement les possibilités d'évolution du bâti dans ces zones, ce qui a conduit le législateur, par le biais de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, à définir les possibilités d'évolution des constructions situées en dehors des STECAL*.

LA CONSTRUCTIBILITE DANS LES STECAL : ARTICLE L. 123-1-5.II.6° DU CODE DE L'URBANISME

Le contenu et l'adoption des STECAL

La loi ALUR énonce expressément la liste des constructions et aménagements que le règlement du PLU peut admettre dans les STECAL* :

- 1) les constructions ;
- 2) les aires d'accueil des gens du voyage et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitation des gens du voyage ;
- 3) l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La création d'un STECAL doit, désormais, revêtir un **caractère exceptionnel**.

Leur délimitation nécessite l'obtention d'un **avis favorable** de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

LE SORT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE « HORS STECAL »

Les constructions existantes en ZA et ZN

Avant la loi LAAAF, en dehors des STECAL, les constructions existantes ne pouvaient faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Les bâtiments situés en ZA et ZN ne pouvaient donner lieu à une extension que s'il s'agissait de constructions **nécessaires à l'exploitation agricole et forestière (article R. 123-8 du C. urba)**.

La loi LAAAF du 13 octobre 2014 est venue définir, tout en les encadrant, les possibilités d'évolution des constructions existantes situées en dehors des STECAL (nouvel article L. 123-1-5 du C. urba).

L'affirmation du caractère « exceptionnel » des STECAL

Les ZA et ZN des documents d'urbanisme sont, en principe, **inconstructibles**. La loi ALUR restreint la possibilité de recourir aux STECAL en précisant que **ces derniers devront rester exceptionnels**. Le caractère exceptionnel s'appréciera différemment selon les caractéristiques du territoire ou du projet en cause.

Il s'agit, pour les auteurs des documents d'urbanisme, de justifier dans le rapport de présentation du PLU que leur délimitation « respecte le caractère exceptionnel posé par la loi, eu égard aux caractéristiques du territoire et de la zone concernée, ainsi qu'à la nature du projet envisagé » (cf. Rép. Ministérielle du 20/01/15 n° 61566).

La constructibilité limitée des ZA et ZN ne doit cependant pas faire obstacle à une gestion mesurée de l'évolution du bâti existant en dehors des STECAL.

Les possibilités d'évolution du bâti

Les nouveaux alinéas 7 et 8 de l'article L. 123-1-5 du C. urba permettent au règlement du PLU :

- **pour tous les bâtiments existants à usage d'habitation**, qu'ils soient remarquables ou non, de prévoir la possibilité d'une « extension mesurée »** ;
- **pour les bâtiments « désignés »**, d'autoriser un changement de destination, à condition qu'il ne compromette pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, et après avis :
 - de la CDPENAF en ZA ;
 - de la CDNPS en ZN (commission départementale de la nature, des paysages et des sites).

Rappels

*Les STECAL constituent des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités présents dans les ZA et ZN (cf. L. 123-1-5 II 6° du C. urba).

A Noter

La loi ALUR a restreint les possibilités de créer des STECAL, mais la loi LAAAF donne des précisions sur le régime des constructions existantes hors STECAL (cf. la réponse ministérielle du 20 janvier 2015 n° 61566).

**Tant dans les STECAL qu'en dehors, le règlement doit préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions. Sachant qu'en ZA et ZN, la constructibilité doit rester limitée.

Le règlement devra préciser les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, à l'hygiène et à la sécurité (...).

Département Droit public immobilier

Olivier BONNEAU
Avocat associé - docteur en droit public

Jean GOURDOU
Professeur agrégé de droit public

Fabien TESSON
Maître de conférences en droit public

Maxime BRETELLE
Master II droit de l'urbanisme

Mélissa RIVIERE
Master II droit public des affaires

Fanny CLERC
Master II droit de l'urbanisme

Clémence MARRAUD des GROTTES
Master II droit de l'urbanisme

Contact: ob@riviereavocats.com