



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

PLU

Question écrite n° 40223

Texte de la question

M. Dominique Caillaud appelle l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur les difficultés rencontrées par de nombreuses communes à propos du zonage à retenir dans les PLU, pour les secteurs bâtis isolés situés à l'extérieur des centres bourgs, souvent au cœur des zones agricoles. Conformément aux instructions données par les DDE, les communes ont été amenées à créer, pour ces secteurs, des "micro-zones N" au sein des zones A en se référant au troisième alinéa de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme. Les juridictions administratives sont régulièrement amenées à censurer ce zonage en considérant soit que les bâtis concernés ressortent de l'usage agricole imposant un classement en zone A, soit de l'article R. 123-3-1 du code de l'urbanisme relatif au changement de destination de bâtiments agricoles "en raison de leur intérêt architectural et patrimonial" soit encore qu'il ne présente aucun caractère de secteur "à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue de leur esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel" au sens de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme. Cette jurisprudence, en soit peu critiquable, place les collectivités et les élus dans une véritable impasse puisqu'ils ne disposent d'aucun outil juridique pour arrêter un zonage desdits secteurs conforme à la réalité des lieux et leur usage. Nombre de ces secteurs n'accueillent en effet, aucun bâti entrant dans le champ d'application de l'article R. 123-3-1 du code de l'urbanisme, de portée somme toute relative. Ils sont en outre, bien souvent constitués de quelques habitations édifiées dans les années 70-80 souvent agglomérées autour de vieux bâtis qui ont depuis longtemps perdu leur vocation agricole, le tout ne présentant aucun intérêt particulier au sens de l'article R. 123-8 du code de l'urbanisme. Jusqu'à ce jour, la position du Gouvernement a été d'indiquer qu'il était "préférable d'attendre" l'issue du contentieux pendant devant la juridiction administrative (JO Sénat, 5 juillet 2007 n° 68 page 1150, JO AN, du 2 septembre 2008 page 7566) en soutenant la légalité du micro-zonage en zone N. Pour autant, pour que puisse être l'issue du contentieux en cours devant les juridictions administratives, et sans même que l'on sache si le Conseil d'État en est aujourd'hui saisi, Il apparaît souhaitable que le Gouvernement se saisisse de ce dossier pour doter les collectivités, aujourd'hui bloquées dans l'élaboration de leur PLU, d'un outil juridique opérationnel pour ces secteurs. Aussi, il lui demande s'il envisage la création d'un zonage spécifique pour ces secteurs qui pourraient être qualifiés de "bâtis isolés" équipés ou non et ne répondant objectivement aujourd'hui ni aux critères des zones A, N ou U.

Texte de la réponse

La technique du pastillage ou micro-zonage a été préconisée pour gérer la présence des constructions non agricoles, telles que les résidences secondaires et, plus généralement, les secteurs bâtis isolés situés à l'extérieur des centres bourgs, dans les zones agricoles. Dans ce cas, il convient de prévoir assez de terrain de manière à laisser vivre le bâtiment sans toutefois permettre des constructions mal contrôlées. Dans ces secteurs constitués de quelques habitations souvent agglomérées autour de vieux bâtis ayant perdu depuis longtemps leur vocation agricole, cela permet de retrouver une vie sociale par la densification de parcelles déjà construites

et la préservation des habitations existantes. Toutefois, cette pratique a généré des difficultés d'application ayant abouti à un arrêt de la cour administrative d'appel de Lyon. Ce contentieux étant actuellement en cassation devant le Conseil d'État, il est nécessaire d'en attendre l'issue avant de donner de nouvelles instructions aux services de l'Etat ou d'envisager une modification des textes existants. Par ailleurs, dans les communes sans documents d'urbanisme ou cartes communales, la loi de mobilisation pour le logement a fait l'objet d'un amendement pour autoriser l'extension des constructions existantes, ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales. Le Gouvernement a émis un avis favorable à cet amendement.

Données clés

Auteur : [M. Dominique Caillaud](#)

Circonscription : Vendée (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 40223

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 janvier 2009, page 435

Réponse publiée le : 21 avril 2009, page 3804