



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

zones rurales

Question écrite n° 94399

Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable sur les conséquences désastreuses dans les territoires ruraux et notamment en Bretagne, de l'interdiction de construire dans les dents creuses des hameaux généralisée par la loi ALUR. Beaucoup de propriétaires modestes qui comptaient sur la vente de leur terrain pour assurer leurs vieux jours, faire face aux imprévus financiers ou permettre une donation à leurs enfants ou petits-enfants découvrent subitement que leur terrain n'est plus constructible. Au-delà de cette perte financière très préjudiciable pour ces petits propriétaires, une telle interdiction pénalise fortement le secteur du bâtiment, un secteur déjà très touché par la crise actuelle alors qu'il est traditionnellement un important pourvoyeur d'emplois. Au contraire, densifier les hameaux en zones rurales permettrait d'attirer les jeunes couples soit pour bâtir, soit pour rénover, plutôt que de les concentrer dans d'immenses lotissements, grands consommateurs de terres agricoles. *A contrario*, ces dents creuses ne sont pas exploitables pour l'agriculture. La jurisprudence qui était jusqu'à présent favorable aux propriétaires semble évoluer négativement. Enfin la notion de hameau, très incertaine sur le plan juridique, est une spécificité bretonne qu'il conviendrait de davantage prendre en compte. Il lui demande de préciser la position du Gouvernement sur ce sujet et d'assouplir la loi ALUR sur cette question.

Texte de la réponse

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a réaffirmé l'engagement de lutter contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espaces agricoles et naturels, particulièrement prégnante sur une large façade ouest atlantique. Ces nouvelles mesures portent également l'ambition d'engager la transition écologique et énergétique en limitant les déplacements et les émissions de gaz à effet de serre. Le programme de revitalisation des centres-bourgs lancé en 2014 par le ministère s'inscrit dans cette ambition en accompagnant la requalification du bâti existant et la dynamisation de l'économie locale. Ces nouvelles dispositions peuvent avoir pour effet de limiter l'extension d'un habitat dispersé caractéristique de plusieurs communes bretonnes. En effet, la délimitation de très nombreuses STECAL dans les documents d'urbanisme a créé des droits à construire qui ne peuvent être aujourd'hui reconduits dans le cadre de la révision des plans locaux d'urbanisme (PLU). Le caractère exceptionnel des STECAL introduit par la loi Alur et le principe d'inconstructibilité dans ces zones n'excluent pas la possibilité d'implanter des constructions et des installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics existants (CINASPIC), ni la réalisation d'extension et d'annexes de bâtiments d'habitation, à condition que cela ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. Les STECAL sont une possibilité supplémentaire laissée à l'appréciation des collectivités, mais qui doit conserver un caractère exceptionnel, c'est-à-dire ne pas conduire à banaliser l'urbanisation de ces zones dont la vocation essentielle n'est pas d'accueillir le développement de l'habitat de ces territoires. Ce caractère exceptionnel doit toutefois s'apprécier différemment selon les caractéristiques des territoires et des projets, et prendre en compte notamment les formes urbaines traditionnelles et l'existence d'habitat dispersé, raison pour laquelle des expérimentations locales ont été proposées par la ministre en charge de l'urbanisme. En outre, le Gouvernement est sensible à la volonté de certains élus de permettre la

densification de certain secteurs de leur commune, non assimilables à des villages ou agglomérations mais disposant des équipements nécessaires à l'habitat. Il a ainsi porté, dans le cadre de la discussion parlementaire sur la proposition de loi relative à l'adaptation du littoral au changement climatique, en concertation avec la rapporteure Mme GOT, des aménagements à la loi cadre relative au littoral pour autoriser la densification des hameaux comprenant un nombre et une densité de constructions significatifs. Cette proposition de loi n'étant pas allée à son terme sous cette mandature, la réflexion du gouvernement doit se poursuivre. Une expérimentation du plan urbanisme construction architecture (PUCA) sera prochainement mise en place à cette fin.

Données clés

Auteur : [M. Marc Le Fur](#)

Circonscription : Côtes-d'Armor (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 94399

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Logement et habitat durable

Ministère attributaire : Logement et habitat durable

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 12 juillet 2016

Question publiée au JO le : [22 mars 2016](#), page 2311

Réponse publiée au JO le : [9 mai 2017](#), page 3367