



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

PLU

Question écrite n° 68704

Texte de la question

M. Jean-Marc Roubaud attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer, en charge des technologies vertes et des négociations sur le climat, 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 coeur 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, 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. En conséquence, 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

Afin de résoudre le problème du zonage sur les terres agricoles de certaines communes, l'Assemblée nationale, avec le soutien du Gouvernement, a voté un amendement dans le cadre de l'examen de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement. La clarification ainsi apportée par le nouvel article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme résultant de cet amendement, a pour objet de permettre expressément au règlement du plan local d'urbanisme (PLU) de délimiter des microzones de taille et de capacité d'accueil limitées, indistinctement au sein des zones naturelles, agricoles ou forestières. La délimitation de ces

microzones ou « pastilles » devra bien sûr être strictement encadrée. En effet, ces microzones ne pourront accueillir des constructions qu'à la condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Par ailleurs, le règlement du PLU devra préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions afin de permettre leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Dans ces limites, cette disposition est donc susceptible de régler les éventuelles difficultés liées à la réhabilitation des bâtiments isolés, situés à l'extérieur des centres-bourgs, souvent au coeur des zones agricoles.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Marc Roubaud](#)

Circonscription : Gard (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 68704

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : Écologie, énergie, développement durable et mer

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 12 janvier 2010, page 224

Réponse publiée le : 14 septembre 2010, page 10008