



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

urbanisme

Question orale n° 1698

Texte de la question

M. Pascal Brindeau attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur les conditions d'application des dispositions de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 et ses incidences sur les capacités des communes rurales de lutter contre le vieillissement de leur population et le déclin démographique de zones particulièrement vulnérables. Une interprétation trop stricte par les services des directions départementales des territoires conduit à des rejets quasi systématiques de tout projet d'urbanisation dans les communes ne possédant pas de document d'urbanisme. Il en va de projets de construction d'habitations individuelles comme de projets collectifs portés par les communes elles-mêmes. Élus locaux, comme propriétaires fonciers qui sont pour la plupart agriculteurs ou anciens exploitants, ne méconnaissent pas la nécessité de lutter contre la consommation des terres agricoles mais le rejet systématique des projets, y compris sur des parcelles enclavées qui sont laissées en jachère, va précisément à l'encontre des objectifs notamment définis par le Grenelle de l'environnement. Il lui demande s'il ne peut être envisagé une application plus souple de ces dispositions dans les communes très rurales qui, faute de moyens financiers et de potentialités réelles dans les centre-bourgs de développement urbanistique, ne sont pas engagées dans l'élaboration de documents d'urbanisme.

Texte de la réponse

APPLICATION DE L'ARTICLE L. 111-1-2 DU CODE DE L'URBANISME EN ZONE RURALE

M. le président. La parole est à M. Pascal Brindeau, pour exposer sa question, n°1698, relative à l'application de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme en zone rurale.

M. Pascal Brindeau. La loi SRU et plus récemment les Grenelles de l'environnement s'attachent à encadrer le droit de l'urbanisme avec un triple objectif : rationaliser le développement urbain, préserver les terres agricoles et respecter notre environnement.

Ces objectifs sont partagés par l'ensemble des élus locaux, maires des villes comme des communes rurales. Pour autant les conditions d'application des dispositions de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme modifié par la loi du 27 juillet 2010 conduisent à des restrictions de plus en plus systématiques dans les zones rurales du droit à construire, ce qui n'est pas sans conséquences sur les capacités des communes, souvent situées en zone vulnérable, à lutter contre le vieillissement de leur population et leur déclin démographique.

Je pourrais multiplier les exemples que nous connaissons en Vendômois, de certificats d'urbanisme et permis de construire rejetés sur le fondement général de l'article L.111-1-2. Ces demandes émanent aussi bien de particuliers que de communes et concernent aussi bien des projets individuels que des projets de lotissements et d'habitat groupé.

Je m'en tiendrai à l'exemple significatif de la commune de Chauvigny du Perche, petit village rural de 230 habitants situé dans une zone très rurale, fragilisée sur le plan démographique, qui bénéficiait du classement en zone 5B. La commune a acquis en 2001, dans la perspective d'une urbanisation future, une parcelle de terre agricole, avec l'accord des services de l'État, ce qui a représenté pour elle un investissement important - 60 000 francs à l'époque. Le terrain est clairement situé en centre-bourg, des maisons d'habitations sont construites en

face et à côté de celui-ci et il ne fait plus l'objet d'une exploitation agricole - c'est une friche, certes entretenue, mais c'est une friche. La demande de certificat d'urbanisme déposée par la commune, qui ne dispose pas de carte communale, a été rejetée sur le fondement de l'article précité. Nous sommes là à la limite de l'exercice, au moment où le remède devient pire que le mal.

Cette interprétation trop stricte de la part des services des directions départementales des territoires conduit au rejet systématique de tout projet d'urbanisation dans les communes ne possédant pas de document d'urbanisme, et cela va à l'encontre des objectifs que nous poursuivons.

Les élus locaux, comme les propriétaires fonciers, qui sont pour la plupart agriculteurs ou anciens exploitants, ne méconnaissent pas la nécessité de lutter contre la consommation des terres agricoles.

Faute de moyens financiers, l'élaboration d'une carte communale ou d'un PLU revient à environ 20 000 euros. Sans potentialités réelles de développement urbanistique dans les centres-bourgs, les élus de ces communes ne s'engageront pas, de toute façon, dans l'élaboration de documents d'urbanisme. Ils préféreront à regret abandonner leurs projets.

C'est pourquoi, au delà du cas particulier que j'ai présenté, mais qui me semble symptomatique, et pour lequel je suis en relation avec la Préfecture de Loir-et-Cher, je vous demande s'il ne pourrait être envisagé d'assouplir le dispositif pour les très petites communes rurales et celles qui ne disposent pas dans leur centre-bourg de potentialités de développement urbanistique qui justifieraient l'élaboration d'un document d'urbanisme.

M. le président. La parole est à M. Thierry Mariani, ministre chargé des transports auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement.

M. Thierry Mariani, *ministre chargé des transports*. Vous avez appelé l'attention de Nathalie Kosciusko-Morizet sur l'application par les services locaux de l'État de l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme, l'un des articles applicables aux projets de construction situés dans des communes non couvertes par un document d'urbanisme.

Comme vous le savez, la densification, la lutte contre l'étalement urbain et la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont des objectifs fondamentaux tant des lois Grenelle que de la loi de modernisation de l'agriculture.

Cet article est l'un des instruments pour remplir ces objectifs.

Rappelons tout d'abord que cet article autorise les constructions dans les parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme, ce qui permet de construire tout en densifiant, et notamment en utilisant les " dents creuses " dans une partie déjà urbanisée de la commune.

En dehors des parties urbanisées, le principe est - et devra rester - celui de la constructibilité limitée et uniquement dans le cadre d'exceptions visées précisément par cet article, par exemple sur délibération du conseil municipal, pour éviter une diminution de la population communale, et sous certaines conditions de protection des espaces naturels et des paysages.

Ce sont en effet ces parties non urbanisées qui réclament la protection la plus forte contre le mitage et le gaspillage de terres agricoles et naturelles.

Si les communes que vous mentionnez souhaitent construire en dehors des parties non urbanisées, il leur revient d'élaborer un PLU ou, plus simplement, une carte communale pour répondre au mieux aux besoins et caractéristiques de la commune.

La dotation globale de décentralisation est quant à elle une source de financement intéressante pour la mise en oeuvre par les petites communes de ces instruments, qui peuvent être conçus de façon assez simple, sans utiliser la totalité des règles facultatives qu'ils peuvent comporter.

L'ensemble de ces dispositions devrait donc permettre de résoudre les problèmes que vous évoquez.

Telle est la réponse que Mme Nathalie Kosciusko-Morizet m'a demandé de vous faire.

M. le président. La parole est à M. Pascal Brindeau.

M. Pascal Brindeau. Qu'il s'agisse des " dents creuses " ou des zones urbanisables, l'application de ces dispositions est extrêmement restrictive puisque, même en cas de délibération du conseil municipal, nous sommes aujourd'hui confrontés à des refus systématiques. Peut-être convient-il que le ministère donne des instructions afin que l'on parvienne à des accords sur des projets, par exemple dans les " dents creuses ".

Données clés

Auteur : [M. Pascal Brindeau](#)

Circonscription : Loir-et-Cher (3^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question orale

Numéro de la question : 1698

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Écologie, développement durable, transports et logement

Ministère attributaire : Écologie, développement durable, transports et logement

[Date\(s\) clé\(s\)](#)

Question publiée le : 24 janvier 2012, page 733

Réponse publiée le : 3 février 2012, page 684

La question a été posée au Gouvernement en séance, parue dans le journal officiel le 24 janvier 2012