ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

habitat insalubre

Question écrite n° 30417

Texte de la question

M. Stéphane Saint-André attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la situation des personnes propriétaires de logements insalubres situés en zones NC, et plus précisément sur les difficultés qu'elles rencontrent pour l'obtention d'un permis de construire sur leur parcelle, compte tenu des dispositions applicables à ces zones dites "protégées" en matière d'occupation et d'utilisation des sols. En effet, obligation leur est faite de procéder à la démolition du bien inhabitable avant de pouvoir engager la moindre reconstruction car cela se traduit concrètement par un doublement de la surface bâtie, alors qu'au titre des dispositions applicables aux zones NC, l'accroissement de la surface bâtie ne peut excéder 20 % de l'état initial. Dans certains cas, ces propriétaires sont engagés dans de longues procédures juridiques les opposant aux personnes leur ayant vendu le bien en question, et se voient contraintes par la justice de "maintenir en état leur demeure inhabitable" tant que les procédures ne sont abouties. Il lui demande quelles mesures ou aménagements pourraient être envisagés afin de permettre aux propriétaires concernés de sortir de ces situations précaires de logement.

Texte de la réponse

Les zones NC des plans d'occupation des sols (POS) sont qualifiées de « zones à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou des richesses du sol ou du sous-sol », aux termes de l'ancien article R. 123-18 du code de l'urbanisme. Il en existe toujours dans les anciens POS qui n'ont pas encore été transformés en plans locaux d'urbanisme (PLU). Elles sont similaires aux actuelles zones A (agricole) des PLU. Le POS, en délimitant de telles zones, doit donc permettre une certaine pérennité de l'activité agricole et en autoriser l'exercice dans de bonnes conditions. C'est pourquoi il est fréquent que l'extension des constructions existantes ou les reconstructions de bâtiments y soient strictement encadrées, notamment en termes de surface. La transformation d'un tel zonage ne pourra donc s'effectuer qu'à l'occasion de la révision du POS qui entraînera automatiquement sa transformation en PLU, en application de l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme prévoit que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, et détruit ou démoli depuis moins de dix ans, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. La reconstruction dans les conditions prévues par cet article est donc possible y compris en zone NC d'un POS, à moins que le document d'urbanisme entende interdire la reconstruction à l'identique. Toutefois, dans ce cas, il devra le faire explicitement et le justifier par des raisons d'urbanisme, de protection d'un lieu, ou de sécurité, et en fonction de la situation de la zone concernée (cf. réponses ministérielles n° 65052 du 28 janvier 2002 et n° 87605 du 7 novembre 2006).

Données clés

Auteur : M. Stéphane Saint-André
Circonscription : Pas-de-Calais (9e circonscription) - Radical, républicain, démocrate et progressiste
Type de question : Question écrite

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/14/questions/QANR5L14QE30417

Numéro de la question : 30417
Rubrique : Logement
Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement
Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clée(s)

Question publiée au JO le : 25 juin 2013, page 6588
Réponse publiée au JO le : 5 novembre 2013, page 11616