



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DU LOGEMENT ET DE L'HABITAT DURABLE

La ministre

Paris, le

20 SEP. 2016

D16016986

Monsieur le Sénateur,

Par lettre en date du 26 mai 2016, vous attirez mon attention sur la question de la constructibilité des espaces intermédiaires, non construits et entourés de parcelles bâties dans les hameaux.

Avec la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), la représentation nationale a exprimé son 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.

Ces nouvelles dispositions ont il est vrai des conséquences importantes dans plusieurs communes bretonnes qui se caractérisent par un habitat dispersé. La délimitation de très nombreux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans leurs documents d'urbanisme a créé des droits à construire qui ne peuvent être aujourd'hui reconduits dans le cadre de la révision de ces Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Le caractère exceptionnel des STECAL introduit par la loi ALUR a ainsi mis en exergue les problématiques liées à l'évolution du bâti existant en zone A et N. Bien que le principe d'inconstructibilité dans ces zones constitue un fondement dans les documents d'urbanisme, ce principe n'exclut 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'extensions et d'annexes de bâtiments d'habitation, à condition que cela ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.

Monsieur François MARC  
Permanence de François Marc Sénateur du Finistère  
2 rue de la Mairie  
29800 LA ROCHE-MAURICE

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 ni à favoriser le mitage. Ce caractère exceptionnel doit 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.

Concernant plus spécifiquement les hameaux en communes littorales, cette question a été mise à l'ordre du jour de la réunion du 28 juin dernier du réseau Littoral et Urbanisme, réunion qui a permis de préciser les modalités d'identification des différentes formes urbaines dans les PLU dans le respect des dispositions de la loi ALUR et de la jurisprudence du Conseil d'Etat sur l'application de la loi Littoral. Une fiche technique sera ainsi prochainement diffusée afin d'aider les collectivités à gérer les espaces construits mais éloignés des bourgs et villages. J'ai en outre demandé à la DREAL Bretagne de lancer localement un atelier de travail sur l'application de la loi Littoral cet automne. Cette réunion, à visée opérationnelle, rassemblera, outre les services départementaux et régionaux de l'Etat, les élus, leurs services, ainsi que les structures locales d'ingénierie susceptibles de les aider dans leurs projets. Les conseillers de tribunaux administratifs y seront également conviés.

Dans le même esprit, je vais proposer au club PLUi national d'inscrire à son prochain ordre du jour le thème de la constructibilité des zones A et N pour proposer d'ici 2017 un cadre méthodologique contextualisé et apporter par retour d'expériences des éléments de réponse adaptés aux spécificités de chaque territoire.

Suite à la réforme du règlement du PLU entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, un guide d'écriture des PLU est en cours de rédaction. Ce guide permettra plus généralement de clarifier les conditions dans lesquelles la constructibilité des zones A et N peut être envisagée et proposera une utilisation adaptée des outils en fonction des enjeux. La mobilisation des architectes et paysagistes conseils de l'Etat sur ces questions, permettra aux services déconcentrés de mieux accompagner les collectivités, particulièrement concernées et pour lesquelles il convient de trouver localement des réponses intégrant l'ensemble des aspects du sujet.

Enfin, si la notion de « hameau nouveau intégré à l'environnement » apporte certes une certaine souplesse, cet outil a hélas peu été mis en œuvre sur le territoire. Aussi, j'ai décidé de lancer un atelier des territoires spécifique sur cette question, atelier qui permettra notamment de définir une méthodologie pour restructurer des espaces éloignés des agglomérations et villages et comprenant déjà des constructions dans le cadre d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

J'ai bien compris les difficultés créées par la situation de transition dans laquelle nous nous trouvons aujourd'hui, avec un grand nombre de documents d'urbanisme en cours de révision ou d'élaboration et la gestion de situations individuelles complexes qui en découle. S'il n'est pas envisageable de modifier la loi dont les objectifs ne doivent pas être remis en cause, j'ai par contre demandé à mes services de se saisir de la question afin d'accompagner au mieux les collectivités territoriales durant cette période transitoire, notamment afin de décliner l'usage des STECAL exceptionnels au regard des réalités territoriales.

Concernant les difficultés que vous évoquez pour les particuliers, j'ai demandé à mes services de se rapprocher de la chambre des notaires pour que l'information et la sensibilisation des particuliers soient développées à l'occasion des cessions et successions quant au potentiel de constructibilité des parcelles dont ils sont propriétaires.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Sénateur, l'expression de ma haute considération.

Emmanuelle COSSE

