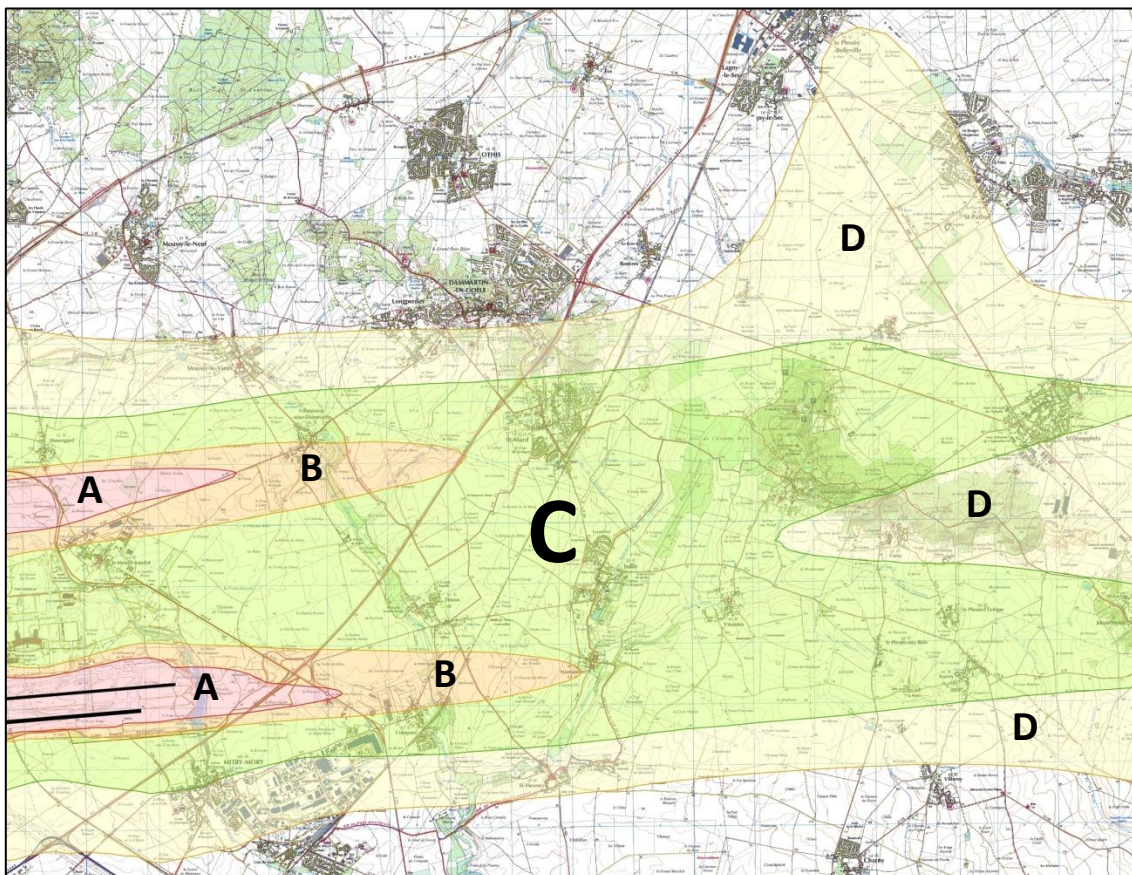


Communauté de Communes
de la Plaine de France

Problématique de l'urbanisme dans les zones C du PEB

Cas particulier des corps de ferme à réhabiliter



Février 2013

Un article de loi trop contraignant

La réglementation de l'urbanisme dans les zones C du Plan d'Exposition au Bruit est régie par l'article L147-5 du code de l'urbanisme. Cet article déclare que « les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- En zone C, **des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés** et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil des habitants exposés aux nuisances... **La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction** des constructions existantes peuvent être **admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances...** »

Cet article, modifié plusieurs fois depuis 2000, n'est plus adapté à la situation de certains territoires et notamment les bourgs ruraux voisins de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, dont le PEB couvre 31 313 ha dont 22 339 ha pour les zones A, B, et C.

Des corps de ferme à requalifier

L'aéroport, inauguré en 1974, a été construit sur un territoire initialement rural, très marqué par l'agriculture dans son activité et ses paysages. La plupart des communes situées à l'Est de Roissy CDG appartiennent au Pays de France, plaine agricole fertile exploitée depuis plusieurs siècles sous la forme de grandes cultures. De fait, historiquement, les communes du Pays de France se sont construites autour d'un ou plusieurs corps de ferme. Ceux-ci sont les principaux éléments du patrimoine de ce territoire pauvre en matière de repères identitaires architecturaux. Au fil des années, avec la croissance progressive des agglomérations, ces corps de ferme se sont vus peu à peu enclavés au cœur des bourgs, ce qui pose parfois des problèmes d'accès aux engins agricoles comme aux professionnels. De même, l'évolution des techniques et des matériels agricoles a parfois rendu obsolètes ces corps de ferme qui ont vu leur exploitation cesser. C'est pourquoi certains agriculteurs ont choisi de délocaliser leur activité en créant de nouveaux bâtiments agricoles à l'extérieur des bourgs quand cela était possible. Les anciens corps de ferme historiques se situent donc aujourd'hui au cœur des bourgs et doivent parfois être requalifiés dans leurs fonctions, entièrement ou partiellement, mais les contraintes légales du PEB limitent le champ des possibilités dans leur reconversion.

Une requalification pour une autre activité professionnelle difficile à réaliser

Une requalification de ces corps de ferme pour un usage d'activité professionnelle autre qu'agricole est possible mais soulève d'autres problèmes. Les bourgs ruraux sont localisés à l'écart des grands axes de circulation, parfois enclavés, donc difficiles d'accès pour les professionnels. De même, ces communes ne sont pas toutes équipées d'un débit Internet suffisant pour répondre aux exigences des entreprises d'aujourd'hui, notamment pour le secteur tertiaire. Enfin, les bâtiments agricoles ne sont pas adaptés dans leur état actuel pour accueillir d'autres types d'activités et nécessitent d'importants investissements, ce qui peut créer un surcoût et encourager un investisseur à privilégier d'autres bâtiments à moindres frais.

De fait, peu de nouvelles activités ont été créées à ce jour dans d'anciens corps de ferme, ils se dégradent donc progressivement. Certains bâtiments deviennent des verrues au lieu de représenter un élément du patrimoine local valorisable, elles tombent en ruine et participent à la dégradation globale du paysage, avec un effet domino sur le reste du bourg.

Reconvertir les corps de ferme en logements, une solution logique mais aujourd'hui impossible

Transformer les anciens corps de ferme en logements apparaît donc comme la solution la plus simple pour à la fois conserver le patrimoine bâti, l'entretenir, lui donner une nouvelle vie et une nouvelle histoire. Malheureusement l'article L147-5 du code de l'urbanisme stipule que : « **La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être **admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances** » ». De fait, la reconversion en logement des bâtiments agricoles d'un corps de ferme en zone C est aujourd'hui impossible.**

Or, la nécessité de construire de nouveaux logements en Île-de-France a été rappelée dans le cadre du Grand Paris qui prévoit la construction de 70 000 nouveaux logements par an sur l'ensemble de la région. De plus, le Nord-Ouest Seine-et-Marne est essentiellement composé de pavillons individuels qui ont fleuri au cours des dernières décennies sous la forme de lotissements. Les petits logements et logements intermédiaires manquent, ce qui nuit à une

bonne fluidité du parcours résidentiel des habitants. Les logements à destination des jeunes et des personnes âgées font ainsi massivement défaut au territoire. Or, la reconversion de bâtiments agricoles, comme c'est le cas dans des zones non contraintes par le PEB, permettrait l'aménagement de ce type de logement intermédiaire. Cela répondrait à la fois à une demande de logement et permettrait une réhabilitation du patrimoine architectural local.

Freiner le déclin des bourgs ruraux

Les communes couvertes par la zone C du PEB ne peuvent donc réaliser aucune opération de logement collectif, aucun lotissement, seule la construction d'habitations individuelles non groupées est autorisée dans une limite annuelle. Cependant, compte tenu des évolutions sociologiques de la population, de la décohabitation des ménages, du desserrement, de la baisse du nombre de personnes par logement, certaines communes voient mécaniquement leur population stagner voir diminuer, et notamment vieillir. La préservation de leur vie locale, de leurs équipements (à commencer par l'école), passe par la création de nouveaux logements pour accueillir de nouvelles populations faute de quoi ils sont menacés par un déclin inévitable à moyen ou long terme (le « point mort » pour conserver la population à son chiffre actuel est alors de x logement à créer chaque année). Ces nouveaux logements se font souvent sur de nouvelles terres ouvertes à l'urbanisation sur les franges du bourg quand il s'agit de pavillons individuels. Or le cœur de la politique des acteurs de l'aménagement en Île-de-France étant la densification et la préservation des espaces naturels et agricoles, il apparaît plus judicieux de chercher à créer de nouveaux logements sur des espaces déjà bâtis comme un corps de ferme plutôt que sur de nouvelles terres à urbaniser.

En conclusion, l'article L147-5 du code de l'urbanisme a été rédigé pour ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux nuisances sonores d'un aérodrome. Certains territoires comme le Pays de France ont un urbanisme spécifique marqué par la présence historique de corps de ferme vieux de plusieurs siècles qui sont de moins en moins adaptés à l'activité agricole du fait de l'évolution du métier. La demande de logement, la priorité à la densité, la recherche de nouvelles formes d'urbanisation sont autant d'éléments qui poussent à demander un assouplissement de la réglementation pour permettre la reconversion d'anciens bâtiments comme des corps de ferme en logements. Faute de quoi ces éléments du patrimoine historique local sont voués, à terme, à la ruine ou à la destruction.