



Ouverture des zones à urbaniser du PLU à partir du 1^{er} juillet 2015

CONTEXTE

La lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014. La périurbanisation aboutit à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles et à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols.

La loi ALUR renforce l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser non constructibles dans l'immédiat (appelées souvent zones AU "strictes") en prévoyant que le PLU devra faire l'objet selon les cas évoqués ci-après :

- d'une révision pour les zones de plus de neuf ans ;
- d'une modification avec délibération motivée pour les autres.

Les zones AU concernées sont définies par l'article R123-6 du code de l'urbanisme dans les termes suivants : « Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme ».

LES ZONES A URBANISER DE PLUS DE 9 ANS

A partir du 1^{er} juillet 2015, le 4^o de l'article L. 123-13 prévoit l'**obligation de réviser le PLU** pour toute ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de neuf ans sauf si la commune ou l'intercommunalité, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives.

La date de création de la zone AU s'apprécie en fonction de la date de sa création initiale par le document d'urbanisme. Toutefois, une révision générale du PLU qui maintient une zone AU préexistante constitue pour celle-ci le nouveau point de départ du délai.

L'objectif porté par la loi est de limiter le sur-dimensionnement des zones à urbaniser qui peut freiner la mobilisation des espaces à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, mais sans nuire aux projets concrets et aux opérations de construction en cours de montage.

Au 1^{er} juillet 2015, les modifications engagées pour ouvrir une zone de plus de neuf ans à l'urbanisation devront être achevées. Si le PLU est toujours en cours de modification à cette date, cette procédure ne pourra pas être menée à son terme et l'ouverture à l'urbanisation de la zone devra donner lieu à une procédure de révision.

LES ZONES A URBANISER DE MOINS DE 9 ANS

Depuis le 27 mars 2014, la modification d'un PLU pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU nécessite dans tous les cas une délibération motivée afin de « justifier l'utilité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

La délibération motivée doit constituer une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation résiduelles. Cet article vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le poids de l'urbanisation périurbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu.

La loi ayant introduit le principe de cette délibération à l'article L.123-13-1 qui est relatif au champ d'application et aux modalités d'engagement d'une procédure de modification, il convient que cette délibération motivée intervienne à cette étape.

Cette disposition est en vigueur depuis le 27 mars 2014 mais son champ d'application se limite aux zones AU de moins de 9 ans à partir du 1^{er} juillet 2015.

Textes de référence :

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)

Article L. 123-13-1 4°) du code de l'urbanisme

Article L.123-13-1 du code de l'urbanisme

Pour plus d'informations en DDT :

Pôles Planification

7 rue Léo Lagrange
63 007 Clermont-Ferrand
04 73 43 18 25

**Agence Combrailles Nord
Limagne**

15, rue Eugène Gilbert
63201 Riom Cedex
04.73.64.64.00

Agence Livradois-Forez

10 bis, rue de Barante
63301 Thiers
04.73.51.79.80 (ou 81)

Agence Sancy Val d'Allier

22 avenue Jean Jaurès
63502 Issoire
04.73.89.85.00