

ASSEMBLÉE NATIONALE

3 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Rejeté

AMENDEMENT

N° 21

présenté par

M. Tetart, Mme Lacroute, M. Saddier, Mme Louwagie, M. Teissier, M. Gérard et Mme Genevard

ARTICLE 65

Substituer aux alinéas 13 et 14 l'alinéa suivant :

« IV. – Sauf délibération contraire, les zones à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans un délai de neuf ans après leur création retrouvent leur zonage antérieur pour l'application du présent article. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le projet de loi issu des travaux de la commission des affaires économiques prévoit que les zones 2AU évoluent nécessairement tous les neuf ans. Le groupement de communes ou la commune doit en effet à l'issue de ce délai s'être interrogé sur la pertinence du maintien de ladite zone en 2AU et cette interrogation doit systématiquement donner lieu à une procédure de révision ou de modification pour ouvrir à l'urbanisation. A défaut de procédure, la zone retrouve automatiquement son zonage antérieur.

Cette disposition impose donc une procédure, évidemment coûteuse sans corrélation avec l'équipement de la zone. Le coût induit pour la collectivité qui devra procéder inutilement à une révision ou une modification de son PLU, le cas échéant, est injustifié.

En effet, l'élaboration d'un PLU oblige les communes à une réflexion de développement sur une échelle de 10 à 15 ans. L'urbanisation immédiate s'effectue en zone U, l'urbanisation à moyen terme (2 à 10 ans) se positionne sur les zones 1AU. Quant à l'urbanisation à long terme (après 10 ans), elle est prévue dans ces zones 2AU.

Une zone 2AU est un espace constitué de terrains potentiellement constructibles mais non desservis par les réseaux. Par définition, leur ouverture par transformation en 1AU est conditionnée par deux choses :

-le comblement des zones 1AU existantes. Ceci fait l'objet d'une attention vigilante de la part des services de l'État. Or, la construction complète de ces zones 1AU peut être longue. Afin de limiter l'étalement urbain, il est préférable de ne pas précipiter l'urbanisation de ces terrains en préférant donner la priorité à la densification du tissu urbain existant.

-l'extension des réseaux aux droits de l'espace concerné. Cette dimension économique doit être programmée dans le temps car budgétée.

En attendant, ces terrains demeurent des réserves potentielles de terrains urbanisables.

Il est donc indispensable de laisser les autorités compétentes apprécier si le délai d'existence de la zone 2 AU est pertinent ou non, sans forcément imposer une procédure d'évolution, génératrice de coûts, qui ne correspond pas nécessairement au temps du projet et d'équipement de la zone. A fortiori dans un contexte où les documents d'urbanisme « grenelle » et « ALUR » devront notamment fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.