

# Ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de plus de 9 ans

MARS  
2017

Articles L.153-31 – L.153-36 - L.153-38 – R.151-20 du code de l'urbanisme  
Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)  
Malencontreusement supprimée par la recodification du code de l'urbanisme, ce dispositif a été réintroduit  
par la loi «biodiversité» du 8 août 2016.  
Fiche technique du ministère « Lutte contre l'étalement urbain »

**Objectif :** Disposition introduite par la loi ALUR afin de contribuer à la lutte contre l'étalement urbain.

## 1- Principe

La loi ALUR a renforcé l'encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU en prévoyant que le plan local d'urbanisme doit faire l'objet, pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone,

- d'une modification avec délibération motivée,
- ou d'une révision pour celles de plus de neuf ans.

## 2- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans

### 2.1- Procédure de révision du PLU (article L.153-31 – 4° du CdU)

→ **Obligation de révision (\*) du PLU en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de neuf ans**, sauf si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives.

*Article L.153-31 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :...d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ».*

(\*) L'article L.153-34 du code de l'urbanisme n'ayant pas prévu explicitement que la révision « allégée » puisse s'appliquer à l'ouverture de ces zones à l'urbanisation, **il faut considérer que la procédure à mener est la révision générale prévue à l'article L.153-33**, sauf à ce que le projet entre dans le champ de la mise en compatibilité du PLU avec une déclaration de projet (cf. réponse ministérielle n° 88463 du 01/11/2016).

### 2.2- Précisions

**Date de création de la zone 2AU à retenir :**

- date de sa création initiale par le document d'urbanisme,
- ou date de la révision générale du PLU qui maintient une zone 2AU préexistante (constitue pour celle-ci le nouveau point de départ).

**Acquisitions foncières :** celles réalisées par la collectivité ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier, quelle que soit l'ancienneté de ces acquisitions.

**Caractère significatif des acquisitions :** chaque collectivité doit évaluer si ce critère est rempli eu égard à l'objectif de la loi : « limiter le surdimensionnement des zones à urbaniser qui au final pèse sur la capacité à mobiliser les capacités de densification mais sans nuire aux projets concrets et aux opérations de construction en cours de montage ».

Dès lors que les acquisitions opérées sont de nature à démontrer l'intention de mettre en œuvre le projet de territoire porté par le PLU, elles ont un caractère significatif.

*Exemple* : si les terrains d'une zone 2AU, de plus de 9 ans, ont été acquis en intégralité ou en grande partie par une commune ou un EPCI, l'ouverture à l'urbanisation de la zone sera exemptée de la procédure de révision, quelle que soit l'ancienneté de ces acquisitions (→ modification du PLU).

**Opérateur** : quel que soit son statut et sa vocation principale.

Un opérateur qui acquiert du foncier dans une zone 2AU pour mettre en œuvre le projet du PLU pour cette zone en accord avec la collectivité compétente, doit être considéré comme répondant aux conditions posées par la loi.

---

## **3- Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de moins de 9 ans**

---

### **3.1- Procédure de modification du PLU** (articles L.153-36 et L.153-38 du CdU)

---

→ **procédure de modification du PLU en cas d'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de moins de neuf ans**, ou de plus de 9 ans si la commune ou l'EPCI, directement ou par le biais d'un opérateur foncier, a réalisé des acquisitions foncières significatives.

→ **Modification de droit commun** (avec enquête publique).

Pour rappel, la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire (arrêté).

→ **Obligation d'accompagner la modification d'une délibération motivée** justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

*Article L.153-38 du code de l'urbanisme* : « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

### **3.2- Précisions**

---

#### **Procédure** :

Il convient que la délibération motivée intervienne en même temps que la prescription de la procédure de modification, ou à défaut dès que possible (mais pas avant son lancement) s'agissant d'une formalité obligatoire et d'un préalable à la réflexion.

En l'absence de dispositions contraires, une procédure de modification engagée pour ouvrir une zone AU de moins de neuf ans pourra s'achever, au-delà de ce délai, sans devoir recourir à une procédure de révision.

#### **Justification** :

La délibération motivée doit constituer une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation résiduelles.

Cette disposition 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.

## 4- Dispositions législatives (en vigueur au 27/03/2017)

### Code de l'urbanisme - Section 5 : Révision du plan local d'urbanisme

Article L153-31 [En savoir plus sur cet article...](#)

Modifié par [LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156](#)

*Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

Article L153-32 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

*La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

Article L153-33 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

*La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.*

*Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article [L. 153-12](#) peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.*

*Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées par la révision.*

Article L153-34 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

*Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles [L. 132-7](#) et [L. 132-9](#).*

*Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.*

Article L153-35 [En savoir plus sur cet article...](#)

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

*Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article [L. 153-34](#), une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.*

*Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article [L. 153-34](#) peuvent être menées conjointement.*