

Situation actuelle

La commune de Sécheval était dotée d'un POS, approuvé le 14 avril 2000. Entre temps, depuis le 27 mars 2017, le POS est devenu caduc. Tant que le nouveau PLU n'est pas approuvé, les autorisations d'urbanisme sur la commune sont soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) et au principe de constructibilité limitée qui interdit les constructions en dehors des parties actuellement urbanisées.

De ce fait, de nombreux terrains qui étaient constructibles dans le POS ne le sont plus depuis 2017.

Une nécessaire adaptation

Bien que le PLU soit élaboré et voté par la commune, les élus n'ont pas toute latitude pour délimiter les différentes zones : les dispositions du PLU doivent respecter de nombreuses règles, tant nationales que locales.

La loi Climat et Résilience

Votée le 22 août 2021, elle vise à limiter la transformation de surface agricoles ou naturelles en zones urbanisées. Elle fixe comme objectif la division par deux du rythme d'artificialisation sur la décennie à venir par rapport à celle des

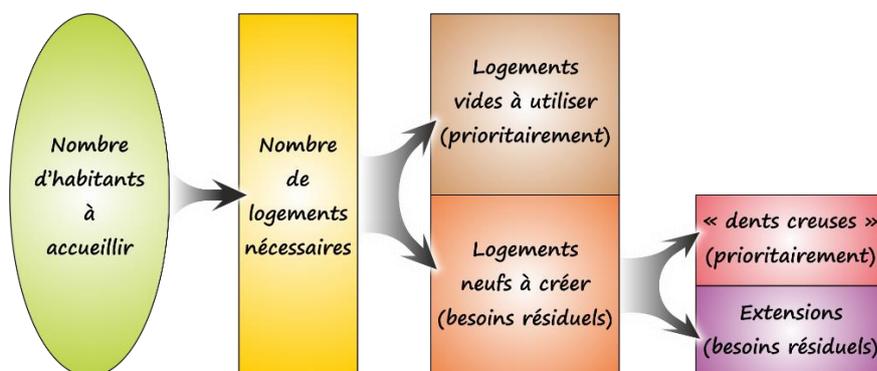
dernières années. La transformation de terres agricoles et naturelles pouvant être rendues constructibles par le PLU est donc très limitée. À terme (2050), plus aucune nouvelle artificialisation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne sera autorisée.

La demande de logements devra être satisfaite à travers la mise sur le marché des logements vacants, la rénovation, et les constructions sur les terrains non bâtis au cœur des villes et villages.

Cohérence entre l'offre et les besoins

Le PLU doit présenter des capacités de construction cohérentes avec les objectifs de population (ces objectifs devant eux-mêmes être justifiés). Ces capacités de construction prennent en compte toutes les possibilités, tant à l'intérieur des agglomérations que dans les extensions. Les zones constructibles sont donc à définir en fonction de besoins démontrés et non sur la base de la volonté des propriétaires ou de la valeur foncière des terrains.

La satisfaction des besoins en logement doit être satisfaite, par ordre de priorité décroissante, logements existants non occupés situés dans les zones urbanisées, aux parcelles non construites au sein des zones urbanisées et enfin dans des extensions de celles-ci.



Synthèse

La délimitation des zones constructibles est sévèrement encadrée par la loi. Elle doit s'appuyer sur des besoins démontrés et limiter l'artificialisation d'espaces naturels et agricoles. Bien que plus importantes que sous le régime actuel du RNU, les zones constructibles dans le PLU seront fortement limitées.