



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

PLU

Question écrite n° 28388

Texte de la question

M. Gabriel Biancheri appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer concernant la gestion des zones AU « fermées ». En effet une zone AU non ouverte à l'urbanisation et non desservie par les réseaux en périphérie est généralement ouverte à l'urbanisation par une modification du PLU. Procédure longue et coûteuse, la modification pourrait être remplacée par une simple formulation adaptée au niveau du règlement. Il lui demande de bien vouloir lui indiquer si une telle mesure s'avérerait envisageable.

Texte de la réponse

L'article R. 123-6 du code de l'urbanisme distingue deux types de zones à urbaniser selon l'état de leur desserte par les réseaux. Lorsque la desserte en équipements n'existe pas ou n'a pas la capacité suffisante, la commune peut, dans son plan local d'urbanisme (PLU) classer les espaces concernés soit en zone AU constructible, si elle a l'intention de réaliser à brève échéance les équipements nécessaires, soit en zone AU non constructible. Dans le cas d'un classement en zone AU « non constructible », deux possibilités se présentent : le PLU peut prévoir les règles qui s'appliqueront dans la zone et préciser que les permis de construire ne pourront pas être délivrés aussi longtemps que la commune n'aura pas réalisé les équipements nécessaires. Dans ce cas, quand les réseaux sont réalisés, les terrains deviennent constructibles sans autres formalités ; le PLU peut ne pas définir de règle, l'ouverture de la zone à l'urbanisation étant alors subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables. Après la réalisation par la commune des équipements nécessaires à la desserte de la zone, le maintien en zone AU inconstructible devient illégal : il est alors obligatoire de recourir à la modification du PLU pour ouvrir la zone à l'urbanisation. Le respect du droit constitutionnel de propriété fait obligation de donner la possibilité aux particuliers de s'exprimer avant de modifier le droit applicable aux terrains qu'ils possèdent. Compte tenu de cette contrainte, la procédure de modification est la plus légère possible ; elle ne comporte en effet « que » trois obligations : l'envoi aux personnes publiques associées (État, région, département,...), l'enquête publique, une délibération du conseil municipal approuvant la modification. Elle est devenue depuis la loi urbanisme et habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003 la règle de droit commun aux dépens de la révision plus complète.

Données clés

Auteur : [M. Gabriel Biancheri](#)

Circonscription : Drôme (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 28388

Rubrique : Urbanisme

Ministère interrogé : équipement, transports et logement

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 17 novembre 2003, page 8744

Réponse publiée le : 30 mars 2004, page 2615