



Urgent de construire en zone AU !

Urgent de construire en zone AU

La Zone AU – A Urbaniser dans le collimateur du Gouvernement

La zone AU ou A urbaniser est **destinée à être ouverte à l'urbanisation** (Article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme). La zone AU n'est pas encore équipée en réseaux de viabilisation, mais la Commune a identifié ce secteur pour développer l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

La zone AU se subdivise en deux zones :

- **1AU** = à proximité des réseaux : voirie, eau, électricité, assainissement
- **2AU** = distante des réseaux : voirie, eau, électricité, assainissement

La ZONE 1AU = constructible et proche des réseaux

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité voire d'assainissement sont à proximité de la zone AU et ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La ZONE 2AU = non constructible et distante des réseaux

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité voire d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la 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.

Que reproche le Gouvernement aux zones A Urbaniser ?

Les zones AU sont surdimensionnées. Elles ne correspondent pas à l'usage des terrains ni à la réalité des projets d'aménagement envisagés. Sont souvent classées en 2AU des zones destinées à

constituer des réserves foncières théoriques. De plus, les zones 2AU favorisent l'étalement urbain au détriment de l'optimisation du tissu déjà urbanisé.

La loi ALUR a dans le viseur les zones A Urbaniser = Zones 2AU

L'urbanisation de la zone 2AU sous contrôle de l'Etat

La collectivité prévoit de modifier son Plan Local d'Urbanisme pour urbaniser une zone 2AU. Elle doit produire une délibération motivée démontrant que l'urbanisation est rendue nécessaire par un tissu urbain (zone U) qui n'offre pas d'autres possibilités pour la construction.

Autrement dit, la Commune devra prouver qu'il n'y a plus aucune possibilité de construire dans les secteurs déjà urbanisés ([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. »

Par conséquent, si le projet est faisable dans un secteur déjà urbanisé, le Préfet devrait s'opposer à l'ouverture à l'urbanisation pour appliquer les nouvelles dispositions de la Loi ALUR.

Aucun projet depuis 9 ans : retour à la zone naturelle

La zone 2AU n'a fait l'objet d'aucun projet d'aménagement ou d'acquisition foncière au bout de neuf ans depuis sa création. Elle sera considérée comme zone naturelle et ne pourra plus être ouverte à l'urbanisation sauf à engager une procédure de révision du PLU.

Prenons un exemple.

1. Mai 2005 : Approbation du Plan Local d'Urbanisme et classement d'une zone 2AU,
2. Mai 2015 (plus de 9 ans après) : aucune urbanisation n'a été menée par la Commune sur la zone 2AU, ni action d'acquisition foncière par la collectivité sur cette zone,
3. La Commune doit engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme pour ouvrir la zone 2AU à l'urbanisation,
4. A défaut de réviser le PLU, la zone 2AU sera reclassée en zone naturelle.

Les anciennes zones A Urbaniser reclassées en zones naturelles

Si aucune modification du PLU n'a été entamée avant le 26 mars 2014, les dispositions nouvelles de la loi ALUR devront être respectées. Cette nouvelle disposition entre en vigueur à compter du 1er juillet 2015.

Toutes les modifications approuvées après cette date devront donc respecter la loi ALUR sur ce point.

Les propriétaires de terrains en zones AU

Les zones AU, autrefois promises à être constructibles un jour, ont de fortes « chances » d'être reclassées en zones naturelles et donc inconstructibles si l'ouverture à l'urbanisation n'a pas eu lieu dans les neuf ans à compter de la date d'approbation du PLU (art. 139 de la loi ALUR).

Mise à jour

Loi Biodiversité

[Loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages](#)

Un nouveau texte de 174 articles qui modifie notamment le régime des Zones AU – A Urbaniser.

Zone AU et révision du PLU

[L'article L. 153-31 du code de l'urbanisme](#) est modifié pour prévoir que le PLU est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide également « 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. 151-41 du code de l'urbanisme](#) est modifié pour prévoir que : « dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».