



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

PLU

Question écrite n° 52644

## Texte de la question

M. Damien Meslot attire l'attention de Mme la ministre du logement sur l'interprétation de l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme et de la notion « périphérie immédiate des réseaux ». En effet, peuvent être classés en zone à urbaniser, les dites « zones AU », les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la 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 prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une 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. En conséquence, il conviendrait de préciser si les réseaux doivent se situer au droit de la zone ou si une simple proximité peut être tolérée pour classer une zone AU à court terme et de clarifier la notion de proximité, seulement quelques mètres ou 100 mètres comme pour les équipements propres. Selon certains services de l'État, cette notion de périphérie immédiate exige que les réseaux doivent se trouver au droit de la zone. Cependant, une certaine souplesse existe en pratique. Certains articles permettent d'envisager d'autres interprétations, à savoir l'article 51 de la loi urbanisme et habitat et le nouvel article L. 111-4 et son interprétation jurisprudentielle. Dans ce cas, une centaine de mètres est admise. De plus, cette notion de proximité est évoquée par la circulaire PVR du 5 février 2004 et ici aussi une centaine de mètres est admise. Au regard des multiples interprétations qui pourraient avoir lieu pour urbaniser certaines zones, il lui demande de bien vouloir lui indiquer sa position sur l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme et sur la notion de « périphérie immédiate des réseaux ».

## Texte de la réponse

L'article R. 123-6 du code de l'urbanisme distingue deux catégories de zones à urbaniser, dites « zones AU » : celles disposant à leur périphérie immédiate des réseaux de capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter et celles qui, à leur périphérie immédiate, n'en disposent pas. La notion de « périphérie immédiate » ne doit pas être interprétée au sens strict et ne signifie pas que ces réseaux doivent se situer au droit de la zone. Concernant la délivrance des permis de construire dans les zones constructibles, l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme prévoit que, « lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés ». On ne peut déclarer inconstructible une zone AU dans le cas où en application de l'article L. 111-4 il ne sera pas

possible de refuser un permis de construire portant sur la totalité de la zone au motif qu'elle n'est pas équipée. Depuis la décision du Conseil d'État (ministère de l'urbanisme, du logement et des transports c/M. Louarn du 28 février 1986, n° 51773), un terrain situé à 90 m des équipements doit être considéré comme desservi au sens de l'article L. 111-4 du code de l'urbanisme, sauf circonstances locales particulières. Toutefois, un terrain peut être considéré comme desservi et ne pas être équipé, la notion de réseaux de capacité suffisante pour desservir la totalité de la zone déterminant en définitive la constructibilité de la zone AU. Cela ne signifie pas pour autant qu'il faille accepter une urbanisation au coup par coup. Les orientations d'aménagement et le règlement visés par l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone AU et doivent, sous cet aspect, jouer un rôle essentiel.

## Données clés

**Auteur :** [M. Damien Meslot](#)

**Circonscription :** Territoire-de-Belfort (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 52644

**Rubrique :** Urbanisme

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 16 juin 2009, page 5774

**Réponse publiée le :** 29 juin 2010, page 7377