# Zone 2AU. Ouverture à l’urbanisation. Prise en compte des voies et réseaux existants à la périphérie

## Revue - Urbanisme

### Source - Jurisprudence

Il résulte de l’article R 123-6 du code de l’urbanisme alors en vigueur (désormais [article R 151-20](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000031720611)) que les secteurs à caractère naturel de la commune peuvent être ouverts à l'urbanisation selon des modalités différentes en fonction du caractère suffisant ou insuffisant des voies publiques et des réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser – dite zone AU – pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

**1.** Lorsque les voies et réseaux existant à la périphérie immédiate des terrains ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l’ensemble de la zone, celle-ci (dite « 1AU ») est ouverte à l’urbanisation et les constructions y sont autorisées dans les conditions fixées par le deuxième alinéa de l’article précité. Seuls les voies et réseaux existants à la périphérie, et non les travaux projetés, peuvent être pris en compte pour classer une zone comme ouverte à l’urbanisation.

**2.** Au cas contraire, en application du troisième alinéa du même article, le plan local d’urbanisme (PLU) peut soit subordonner l’ouverture à l’urbanisation de la zone (dite « 2AU ») à une modification ou à une révision de ce plan, soit fixer immédiatement les règles de constructibilité applicables dans la zone en subordonnant la possibilité d’autoriser des constructions à la réalisation des voies et réseaux nécessaires à la périphérie immédiate de la zone (CE, 6 décembre 2023, *association Présence des Terrasses de la Garonne*, n° 466055).