

>> **PLU ET ZAC**

Xavier Couton

Fiche 1 **INTRODUCTION – PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de la ZAC doivent constituer la traduction du projet urbain défini par la personne publique à l'initiative de la ZAC. La suppression du plan d'aménagement de zone (PAZ) par la loi SRU du 13 décembre 2000 et l'intégration des règles d'urbanisme de la ZAC dans le PLU n'ont toutefois pas conduit à supprimer les spécificités propres à ce mode d'urbanisation.

Pour la plupart d'entre elles, les règles d'urbanisme applicables dans les ZAC sont celles de « droit commun ». Cependant, certaines règles d'urbanisme peuvent présenter des spécificités tenant à la dimension opérationnelle de la ZAC. Compte tenu de la portée opérationnelle conférée au PLU, un certain rapprochement entre les règles générales du PLU et les règles applicables dans le périmètre de la ZAC devrait en toute logique pouvoir être constaté.

Pour tenir compte du caractère particulier de la ZAC, l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme prévoit néanmoins certaines règles spécifiques à la ZAC :

« Dans les zones d'aménagement concerté, le plan local d'urbanisme peut en outre préciser :

a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments. »

Les spécificités propres aux ZAC présentent un caractère purement facultatif depuis l'entrée en vigueur de la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. L'article L. 123-3 du code de l'urbanisme dans sa rédaction issue de la loi SRU conférait aux *a* et *b* cités ci-avant un caractère obligatoire, seule la détermination d'une SHON présentant un caractère facultatif. Ce caractère obligatoire contraignait les communes ou EPCI compétents en matière de PLU à modifier leur PLU pour intégrer ces éléments, quand bien même les règles d'urbanisme auraient permis la réalisation de la ZAC. Par souci de simplification, la loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a rendu facultatif ces éléments.

Les procédures de ZAC pourraient ainsi être réalisées dans le cadre de PLU ne présentant aucune spécificité par rapport aux autres zones de la commune.

D'un point de vue formel, le code de l'urbanisme définit l'articulation entre la ZAC et les différents volets du PLU (**fiche 2**). Il n'est par ailleurs pas envisageable de faire abstraction de la question de l'articulation temporelle entre PLU et ZAC

(fiche 3). Si ces deux aspects ne sont pas directement liés à l'écriture du PLU en ZAC, leur présentation semble néanmoins nécessaire afin d'appréhender le cadre général de la problématique.

La localisation des équipements et espaces publics ne soulève traditionnellement pas de difficultés majeures, en tout cas pas de difficultés dès lors que le PLU est élaboré avec attention **(fiche 4)**.

La question de l'utilisation de la SHON suscite de nombreuses interrogations, notamment dans les ZAC à maîtrise foncière partielle par l'aménageur **(fiche 5)**.

Au-delà de la problématique spécifique de la SHON, la question de l'écriture des PLU dans les ZAC doit avant tout être appréhendée au regard des éléments externes au PLU, à savoir le cahier des charges de cession de terrains (CCCT). Se pose la question de la portée juridique des prescriptions techniques, architecturales ou urbanistiques pouvant figurer dans les cahiers des charges de cession de terrains **(fiche 6)** :

- Quelles sont les règles susceptibles de figurer dans ces CCCT et comment ces règles s'articulent-elles avec celles du PLU ?
- Les CCCT sont-ils opposables aux demandes d'autorisations d'urbanisme ?

Enfin, il apparaît nécessaire de faire quelques rappels relatifs aux dispositions transitoires issues de la loi SRU du 13 décembre 2000 **(fiche 7)**.