

>> **PLU ET ZAC**

Xavier Couton

Fiche 1

INTRODUCTION – PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre d'une ZAC constituent la traduction du projet urbain défini par la personne publique qui en est à l'initiative, ainsi que l'adéquation des équipements publics, notamment de viabilité, avec les constructions dont la réalisation est prévue au sein de la ZAC.

Ces règles ont pendant de nombreuses années fait l'objet d'un document d'urbanisme spécifique, le plan d'aménagement de zone (PAZ). La suppression de ce dernier 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 banaliser totalement la ZAC au sein du PLU, même si les liens entre eux sont désormais distendus.

D'un point de vue formel, le code de l'urbanisme définit avec peu de précisions l'intégration de la ZAC dans les différents volets du PLU, à l'exception des adaptations des PLU valant création de la ZAC (**fiche 2**). En dehors de ce dernier cas de figure très spécifique, la jurisprudence a consacré l'indépendance de l'approbation des documents organiques de la ZAC par rapport à l'adaptation des règles du PLU pour permettre la réalisation du projet (**fiche 3**).

La plupart des règles d'urbanisme applicables dans le périmètre de la ZAC sont celles de « droit commun ». Certaines peuvent cependant présenter des spécificités tenant à la dimension opérationnelle de la procédure d'urbanisme.

Sur ce point, la localisation des équipements et espaces publics prévue par l'article L. 151-42 du code de l'urbanisme – qui ne concerne que la ZAC – ne soulève traditionnellement pas de difficultés majeures, dès lors que le PLU est élaboré avec attention (**fiche 4**).

La question de l'affectation aux différents terrains aménagés dans le cadre de l'opération d'aménagement de la surface de plancher, spécificité propre à la ZAC, suscite par contre de nombreuses interrogations, notamment lorsque l'aménageur n'acquiert pas l'intégralité des terrains, dans les ZAC dites « à maîtrise foncière partielle » (**fiche 5**).

Au-delà de la problématique spécifique de la surface de plancher, 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) qui vient notamment préciser, sans enquête publique, les règles d'urbanisme prévues par le PLU. La loi ELAN du 23 novembre 2018 et son décret d'application ont apporté des modifications substantielles au régime de ces cahiers des charges, concernant notamment l'opposabilité des prescriptions techniques, architecturales ou urbanistiques pouvant y figurer (**fiche 6**) :

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