

>> **PLU ET ZAC**

Xavier Couton

Fiche 1

INTRODUCTION – PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les règles d'urbanisme applicables dans le périmètre d'une ZAC doivent constituer la traduction du projet urbain défini par la personne publique qui en est à l'initiative. 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.

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 (**fiche 2**). Il n'est en outre pas envisageable de faire abstraction de la question de l'articulation temporelle entre la procédure de ZAC et l'adaptation des règles du PLU pour permettre la réalisation du projet (**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.

Pour ce qui concerne les règles d'urbanisme applicables au sein de la ZAC, la plupart d'entre elles 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. 123-3 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 SHON, et désormais 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). Se pose néanmoins 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**).