

>> **PLU ET ZAC**

Xavier Couton

Fiche 4

PLU ET SURFACE DE PLANCHER

La détermination et la répartition de la **surface de plancher** constituent indéniablement, avec la problématique de la portée du cahier des charges de cession de terrains (CCCT), l'élément le plus complexe concernant l'articulation entre PLU et ZAC, notamment dans les ZAC à maîtrise foncière partielle par l'aménageur.

À titre liminaire, il convient de rappeler :

- d'une part que si, à l'instar des permis d'aménager un lotissement, l'aménageur définit librement la constructibilité attachée aux terrains qu'il cède, il n'est nullement « propriétaire » de cette **surface de plancher**¹ ; se pose alors la question de la constructibilité attachée aux terrains non acquis de l'aménageur, ce dernier ne disposant d'aucun fondement juridique pour leur affecter de la **surface de plancher** ;
- d'autre part que l'aménageur ne « cède » pas de la **surface de plancher**, contrairement à l'expression habituellement utilisée ; le droit de construire est attaché à la propriété du terrain ou résulte d'un droit réel immobilier, et le règlement d'urbanisme ne constitue pas un titre de propriété ; de ce fait, ce n'est que par la cession de terrains ou de droits réels immobiliers, et donc par l'existence d'un lien contractuel avec le constructeur, que l'aménageur est en mesure de définir les limitations au droit de propriété qu'il entend imposer sur le terrain en cause.

1. Impacts de la réforme relative à la surface de plancher pour les ZAC créées avant le 1^{er} mars 2012

L'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour son application ont substitué à compter du 1^{er} mars 2012 la surface de plancher à la SHON, sans pour autant que les incidences de cette substitution soient organisées.

Cette redéfinition de la surface de référence en matière d'urbanisme pose question dans les ZAC en cours, tant au niveau du règlement du PLU que des CCCT déjà approuvés.

La réforme prévoit qu'à défaut d'avoir modifié ces mentions par le biais d'une procédure de modification simplifiée avant le 1^{er} mars 2012, les valeurs exprimées en SHON et en SHOB dans les documents d'urbanisme s'entendent, à compter de cette date, en surface de plancher.

¹ Voir en ce sens S. Pérignon, La constructibilité du terrain non acquis de l'aménageur, *Constr.-Urb.* avr. 2000, p. 5.

Ainsi, les règlements de zone applicables dans les ZAC faisant référence à la faculté mentionnée à l'article R. 123-9, 14° du code de l'urbanisme autorisant l'expression de la constructibilité par le biais d'une SHON globale (voir ci-après § 2), ont vu les valeurs de mètres carrés de surface de plancher se substituer aux valeurs de mètres carrés de SHON qui y figuraient antérieurement.

Dans la même logique, les valeurs exprimées en SHON ou en SHOB dans les CCCT signés avant le 1^{er} mars 2012 doivent s'entendre, à compter de cette date, en valeurs exprimées en surface de plancher. Il est toutefois prévu que lorsque les droits à construire résultant du calcul en surface de plancher sont inférieurs aux droits à construire résultant du calcul en SHON, l'acquéreur peut demander, dans le dossier de demande de l'autorisation de construire, à bénéficier d'un droit à construire correspondant au calcul en SHON.

Par contre, aucune disposition n'est prévue ni pour ce qui concerne les surfaces mentionnées dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC, ni *a fortiori* pour les documents de nature contractuelle telle que la concession d'aménagement lorsque la ZAC est réalisée par ce biais.

2. **Caractère obligatoire ou non de la définition dans le PLU d'un COS ou d'une surface de plancher**

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme laisse la possibilité pour les auteurs du PLU de déterminer la constructibilité des terrains par le biais d'un COS ou d'une **surface de plancher**. Pour mémoire, cet article est rédigé comme suit : « *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes [...] 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot* ».

La possibilité de déterminer la constructibilité des terrains compris dans le périmètre de la ZAC sur la base d'un COS n'est pas nouvelle. Sous l'empire de la réglementation antérieure à la loi SRU, si l'ancien article R. 311-10-3 n'envisageait pas cette possibilité, le juge administratif l'avait néanmoins admise². L'article R. 123-9 14° le prévoit dorénavant explicitement. Pour autant, dès lors que la constructibilité dans la ZAC est traduite par un COS, il ne s'agit dans cette hypothèse pas d'un COS global à la ZAC permettant de déterminer une constructibilité globale dans le périmètre de la ZAC et que l'aménageur répartit au gré des cessions de terrains, comme le ferait un lotisseur, mais bien d'un COS applicable par parcelle cédée. Les ZAC ne sont en effet pas concernées par l'article R. 123-10-1 du code de l'urbanisme qui dispose que « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ».

La question qui se pose est de déterminer si le règlement du PLU en ZAC est tenu de prévoir un COS ou une **surface de plancher**, ou si la constructibilité du terrain peut n'être déterminée que par le biais des autres règles d'urbanisme. L'article 14 du règlement du PLU présentant un caractère facultatif, il y a lieu de considérer

² CE 25 févr. 1998, Commune de Jouy-en-Josas, req. n° 159253.

que des règlements d'urbanisme en ZAC pourraient ne fixer ni COS ni **surface de plancher**. La constructibilité de chaque terrain serait alors déterminée en se fondant sur les autres dispositions du règlement, avec éventuellement la détermination de secteurs de plans de masse.

3. **La notion d'îlot**

L'article L. 123-3 du code de l'urbanisme précédemment rappelé prévoit la possibilité de répartir la **surface de plancher** entre les différents îlots de la ZAC. Pour autant, cette notion d'îlot – qui figurait déjà sous l'ancien article R. 311-10-3 **dans sa rédaction antérieure au décret n°2001-261 du 27 mars 2001** – ne trouve pas de définition dans le code de l'urbanisme³.

La doctrine opère une analogie avec la notion de zonage du PLU⁴, le juge pour sa part semblant effectivement utiliser indifféremment pour les anciens PAZ la terminologie « îlot » ou « zone »⁵. Pour autant, le Conseil d'État a admis que des règles spécifiques puissent être édictées à l'échelle de « sous-secteurs »⁶. Sur le fondement de l'ancien article R. 311-10-3 du code de l'urbanisme, le juge avait admis que la ZAC puisse ne comprendre qu'un seul îlot⁷, donc ne pas comprendre d'îlot⁸. La rédaction de l'article L. 123-3 étant, sur le point des îlots, similaire à celle de l'ancien article R. 311-10-3, la doctrine du Conseil d'État doit en toute logique et sur ce point pouvoir être transposée aux PLU. Il faut noter par ailleurs que cette notion d'îlot ne figure dans la réglementation de la procédure de ZAC que sous les articles L. 123-3 et R. 123-19.

En l'absence de définition, la détermination des différents îlots de la ZAC résulte du pouvoir discrétionnaire de la personne publique compétente en matière de PLU.

4. **Les transferts de surface de plancher entre îlots**

Sous l'empire des PAZ, le Conseil d'État avait admis que le document d'urbanisme pouvait déterminer une SHON globale dès lors que les documents graphiques comprenaient des prévisions suffisantes pour qu'il soit procédé à cette évaluation⁹. Dans la même logique, il était admis que le PAZ pouvait autoriser le transfert de SHON entre les îlots¹⁰.

3 Y. Jégouzo, ZAC et règlement d'urbanisme, *Droit et ville* n°36, p. 84.

4 J. Courrech, *Zones d'aménagement concerté*, Delmas, 1997, p. 118.

5 CE 9 oct. 1991, Association de défense des habitants du centre à l'Hay, req. n°81792 – CE 11 juin 1993, Association de défense de la colline des Baumettes, req. n°118417.

6 CE 20 nov. 1995, Association Victor Schoelcher, req. n°150310.

7 Trib. adm. Nice 20 juin 1991, Association de défense de Juan-les-Pins.

8 CE 23 mars 1994, Syndicat des copropriétaires du groupe d'immeubles du rond-point Mirabeau, req. n°67086.

9 CE 9 oct. 1991, Association de défense des habitants du centre à l'Hay, *op. cit.*

10 CE 20 nov. 1995, Association Victor Schoelcher, req. n°150310 : « *Considérant que si les quatre "secteurs" que le plan d'aménagement de zone a distingués, et pour chacun desquels il a fixé la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction y était autorisée, doivent,*

De tels transferts ne peuvent désormais plus être admis en zone urbaine ou à urbaniser, mais sont limités aux seules zones naturelles (c. urb., art. L. 123-4). Il en résulte que la possibilité de prévoir dans le règlement du PLU des transferts de SHON, **et désormais de surface de plancher**, entre îlots n'est désormais plus autorisée.

5. **La distinction surface de plancher nouvelle et surface de plancher existante**

Dès lors que le périmètre de la ZAC englobe des immeubles bâtis, se pose la question de savoir si la **surface de plancher** dont la construction est autorisée par îlot sur le fondement de l'article R. 123-9 précité englobe celle déjà existante ou si elle est distincte de cette **surface de plancher**, qui viendrait alors en sus de la **surface** totale mentionnée dans le règlement du PLU.

La question présente un caractère fondamental dans la mesure où il s'agit de déterminer si, en cas de reconstruction après démolition d'un immeuble existant avant la création de la ZAC, la **surface de plancher** dont la construction est autorisée doit ou non être déduite de celle prévue par le règlement d'urbanisme.

Plusieurs cas de figures peuvent se rencontrer.

Dans la plupart des cas, les règlements des PLU dans le périmètre d'une ZAC ne prévoient aucune disposition spécifique concernant la surface de plancher existante dans la zone. L'article R. 311-2 du code de l'urbanisme dispose que le rapport de présentation du dossier de création « *indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone* ». L'article R. 311-7 du même code dispose pour sa part que le dossier de réalisation comprend notamment « *le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone* ».

S'agissant d'un programme de construction à réaliser, la **surface de plancher** globale figurant dans le règlement d'urbanisme et qui se doit d'être la traduction réglementaire de ce programme ne prend de ce fait pas en considération la **surface de plancher** des bâtiments existants. Il serait d'ailleurs vraisemblablement d'un point de vue matériel difficile pour l'auteur du PLU de déterminer avec précision cette **surface de plancher**.

En l'absence de précision dans le PLU, force est de considérer que la **surface de plancher** d'un immeuble reconstruit après démolition devrait venir de ce fait en déduction de la **surface de plancher** globale de la ZAC.

Certains PLU prévoient toutefois cette situation en précisant explicitement que la **surface de plancher** correspondant à la reconstruction de bâtiments existants au jour de la création de la ZAC ne vient pas en déduction de la **surface de plancher** prévue par le règlement du PLU ; il s'agit par voie de conséquence d'une sorte de

comme le soutient l'association requérante, être regardés, au sens et pour l'application des dispositions précitées de l'article R. 311-10-3, comme des "îlots", le conseil municipal n'a méconnu ces dispositions ni en autorisant, dans la limite de 20 % de surface hors œuvre nette ainsi fixée pour chacun des deux îlots ZA et ZB, des transferts de surface autorisée entre ces deux îlots, ni en prévoyant que les règles mentionnées, par renvoi à l'article R. 123-21 (1° et 2°) du code de l'urbanisme, au "a" de l'article R. 311-10-3 précité, ne seraient pas fixées de façon uniforme pour chacun des quatre îlots précités mais le seraient d'une façon différente selon les divers "sous secteurs" distingués par le plan à l'intérieur de chaque îlot ».

« **surface de plancher** de fait », facilitant par ailleurs la mise en œuvre de l'article L. 111-3 du code de l'urbanisme relatif à la reconstruction des immeubles après sinistre.

Dans cette hypothèse, en cas de reconstruction d'un immeuble excédant la **surface de plancher** initiale, seule viendra en déduction de la **surface de plancher** de l'îlot, celle excédant la **surface de plancher** initiale de l'immeuble démoli.

6. **La répartition de la surface de plancher dans les ZAC à maîtrise foncière partielle et traduction dans le PLU**

La procédure de ZAC n'imposant pas la maîtrise par la collectivité qui en est à l'initiative ou son aménageur de l'ensemble des terrains et immeubles compris dans son périmètre, se pose la question de la détermination de la constructibilité des terrains qui n'ont pas été acquis de l'aménageur.

Le fait qu'un terrain n'ait pas transité par le patrimoine de la collectivité qui est à l'initiative de la ZAC ou son aménageur n'exclut nullement que le propriétaire réalise des constructions sur son terrain, dès lors **que le terrain est desservi et** que la demande est conforme aux règles d'urbanisme. Cette possibilité résulte expressément :

- non seulement du dernier alinéa de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme qui prévoit la participation de ces constructeurs au coût des équipements de la zone par le biais d'une convention de participation conclue entre la commune et le constructeur ;
- mais également de l'article R. 431-23 *b* du même code qui dispose que « *lorsque les travaux projetés portent sur une construction à édifier dans une zone d'aménagement concerté, la demande est accompagnée, [...] lorsque le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage par l'aménageur de la zone, de la convention prévue par le quatrième alinéa de l'article L. 311-4* ».

La personne publique à l'initiative de la zone ou son aménageur n'étant pas « propriétaire » de la **surface de plancher** dont la construction est autorisée dans le périmètre de la ZAC, mais cette constructibilité résultant des règles d'urbanisme elles-mêmes, la convention de participation prévue au dernier alinéa de l'article L. 311-4 ne permet en aucun cas de définir la **surface de plancher** dont la construction est autorisée pour le propriétaire du terrain non acquis auprès de l'aménageur¹¹.

Dès lors, deux hypothèses doivent être analysées :

- soit la constructibilité dans le périmètre de la ZAC résulte d'un COS, l'auteur du PLU ayant décidé de ne pas définir de **surface de plancher** ;
- soit la constructibilité dans le périmètre de la ZAC a été définie par le biais d'une **surface de plancher**.

Dans le premier cas, la constructibilité résultant directement de la superficie du terrain objet de la demande, aucune difficulté particulière ne se pose.

¹¹ Voir en ce sens circulaire DU/16 n°2001-56 du 27 juillet 2001 relative à la réforme des contributions d'urbanisme issue de la loi n°2000-1 208 du 13 décembre 2000.

Dans le second cas, il convient de s'interroger sur la détermination de la constructibilité du terrain.

Les PLU sont traditionnellement muets sur ce point. Certains PLU prévoient indirectement une forme de répartition en n'autorisant, pour les constructions existantes, que les extensions qui n'excèdent pas 10 % de la **surface de plancher** du bâtiment existant. Au-delà de la légalité de ce dispositif qui paraît quelque peu discutable, une telle rédaction ne permet de gérer que le cas des extensions des constructions existantes, nullement celui des constructions nouvelles sur un terrain nu et n'ayant pas transité par le patrimoine de l'aménageur.

À titre liminaire, il faut noter que la **surface de plancher** dont la construction sera autorisée sur un terrain non acquis de l'aménageur viendra en déduction de la **surface de plancher** de l'îlot dans lequel se trouve le terrain concerné. Par ailleurs, la constructibilité ne pourra en aucun cas excéder la **surface de plancher** totale dont la constructibilité est prévue dans l'îlot au regard du règlement du PLU.

Plusieurs théories sont envisageables, devant en toute logique conduire à appréhender différemment l'écriture des règles du PLU dans les ZAC, en retenant comme postulat que l'aménageur n'est pas en droit d'affecter la **surface de plancher** sur les terrains dont il n'est pas le cédant.

La première théorie consiste à considérer que la **surface de plancher** dont la construction est autorisée dans l'îlot peut être utilisée indifféremment par l'aménageur et par les constructeurs n'ayant pas acquis leur terrain de l'aménageur. Ainsi, la **surface de plancher** serait utilisable par le premier demandeur d'un permis de construire, dans le respect des autres règles du PLU (hauteur, recul, implantation par rapport aux limites séparatives...). Cette théorie du « premier arrivé – premier servi », si elle a le mérite de la simplicité, est cependant contestable au regard du droit de la propriété.

Le droit de l'urbanisme constituant une restriction au droit de construire qui trouve son fondement dans l'article 544 du code civil, il paraît difficile de considérer que **ces** restrictions résultent non pas du règlement d'urbanisme lui-même mais de la temporalité des constructions. Par ailleurs, si une telle théorie devait être retenue, on pourrait légitimement s'interroger sur la portée d'un certificat d'urbanisme qu'aurait obtenu le propriétaire d'un terrain n'ayant pas transité par le patrimoine de l'aménageur. Le simple fait d'obtenir un **tel** certificat d'urbanisme aurait-il pour effet de « geler » la **surface de plancher** et indirectement de restreindre la constructibilité sur les autres parcelles de l'îlot concerné ?

La seconde théorie consiste à considérer que le quantum de **surface de plancher** affectée aux terrains non acquis de l'aménageur ne peut être calculé qu'au prorata de la superficie des terrains concernés¹². Même s'il ne semble pas que cette théorie soit mise en œuvre à l'heure actuelle, certains arguments conduisent à considérer qu'elle présente davantage de garanties pour le propriétaire que la théorie du « premier arrivé – premier servi ».

Il est en effet possible de considérer que la détermination d'une **surface de plancher** globale pour la ZAC, répartie entre îlots, ne constitue que la traduction à la ZAC des principes de l'article **R. 123-10-1** qui permet dans les lotissements de globaliser la **surface de plancher** de l'ensemble du tènement faisant l'objet du

12 S. Pérignon, La constructibilité du terrain non acquis de l'aménageur, *Constr.-Urb.* avr. 2000, p. 5.

permis d'aménager. À la différence près qu'en matière de lotissement, la **surface de plancher** dont la construction est autorisée par le permis d'aménager résulte d'une application mathématique du PLU, alors qu'en ZAC, c'est le règlement du PLU lui-même qui la définit.

Dès lors, et toujours dans la mesure où l'utilisation de la **surface de plancher** dont la construction est autorisée dans la ZAC résulte de la propriété du foncier et non pas de la qualité d'aménageur, on devrait considérer que l'aménageur de la ZAC ne peut répartir librement que la **surface de plancher** correspondant au prorata des terrains qu'il maîtrise. Et à l'inverse, la constructibilité des terrains qui n'ont pas transité par son patrimoine devrait être calculée au prorata de leur superficie au regard de l'ensemble de l'îlot.

Une troisième voie consisterait pour l'aménageur à conclure une convention d'association sur le fondement du second alinéa de l'article L. 311-5 du code de l'urbanisme. Outre son caractère purement facultatif et l'absence de pouvoir coercitif pour l'imposer à un constructeur qui n'a pas acquis son terrain de l'aménageur, cette convention est dépourvue de valeur réglementaire ; en l'état actuel du droit, elle ne pourrait en tout état de cause pas servir de base à l'instruction des demandes de permis de construire ou d'aménager.

Afin de faciliter la gestion de la constructibilité dans le périmètre de la ZAC, on pourrait s'interroger sur la possibilité de fixer à la fois une **surface de plancher** (applicable pour les terrains cédés par l'aménageur) et un COS (applicable pour les terrains qui ne seraient pas cédés par l'aménageur). Il est vrai que la rédaction de l'article R. 123-9 14° du code de l'urbanisme dispose que le règlement peut fixer le COS « *et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher développée hors œuvre nette dans la construction est autorisée dans chaque îlot* ». Le code de l'urbanisme ne prévoit donc pas d'exclusion systématique. Une telle hypothèse semble donc théoriquement envisageable, sous réserve de l'appréciation des tribunaux, bien qu'elle ne paraisse jamais avoir été mise en œuvre. Pour autant, et dans la mesure où le COS ne devrait pas être discriminant par rapport à la **surface de plancher**, l'écriture d'un tel dispositif serait vraisemblablement fort complexe.

7. Les bonus de constructibilité en ZAC

Le code de l'urbanisme prévoit un certain nombre de « bonus de constructibilité ». Ainsi en va-t-il :

- de l'article L. 127-1 qui dispose que « *le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de*

l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante » ;

- de l'article L. 128-1 qui prévoit pour sa part que *« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.*

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni pour les travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1 ».

L'application de ces dispositifs soulève certaines interrogations en ZAC.

Le « bonus de constructibilité » prévu par l'article L. 128-1 ne pourra trouver à s'appliquer en ZAC que si la constructibilité est déterminée sur la base d'un COS, seule cette règle pouvant en l'état du droit être dépassée ; si par contre la constructibilité est déterminée sur la base d'une **surface de plancher**, l'article L. 128-1 ne sera pas applicable.

L'article L. 127-1 ne trouvera à s'appliquer que pour les règles dont le dépassement est autorisé et qui figurent dans le règlement du PLU. Ainsi, comme pour le dispositif de l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le dépassement du COS ne sera autorisé que si le règlement du PLU a déterminé la constructibilité des terrains sur la base d'un COS et non pas d'une **surface de plancher** globale pour la ZAC.

Cette application des « bonus de constructibilité » prévus par les articles L. 127-1 et L. 128-1 du code de l'urbanisme soulève toutefois des difficultés à l'heure actuelle non encore résolues :

- pour les terrains cédés par l'aménageur de la ZAC, la demande de permis de construire doit être accompagnée des dispositions du CCCT relatives à la **surface de plancher** ; dès lors que le CCCT présente un caractère réglementaire, on peut s'interroger sur la hiérarchie de dispositions de même nature juridique : convient-il de faire primer le CCCT sur la délibération du conseil municipal autorisant le dépassement de certaines règles, auquel cas le dépassement de **surface de plancher** ne serait pas envisageable, ou bien cette délibération prime-t-elle sur le CCCT ?

- par ailleurs, et à supposer que le dépassement des règles d'urbanisme soit envisageable, le dépassement de **surface de plancher** dont la construction est autorisée vient-il en déduction de la **surface de plancher** totale de la ZAC ou bien est-elle complémentaire ?