

## >> **PLU ET ZAC**

Xavier Couton

### Fiche 7

#### **DISPOSITIONS TRANSITOIRES**

La loi SRU du 13 décembre 2000 a prévu un certain nombre de dispositions destinées à assurer la transition entre les POS et PAZ approuvés avant le 1<sup>er</sup> avril 2001 dans l'attente de la transformation des POS en PLU par les communes ou EPCI compétents.

Il n'est pas nécessaire de développer les dispositions transitoires relatives aux PAZ en cours d'élaboration au 1<sup>er</sup> avril 2001. L'article L. 311-7 du code de l'urbanisme dispose que « *les projets de plan d'aménagement de zone qui ont été arrêtés en vue d'être soumis à enquête publique conformément à l'article L. 311-4 en vigueur avant l'application de la loi n°2000-12 08 du 13 décembre 2000 précitée, demeurent soumis aux dispositions législatives antérieures. Ils seront intégrés aux plans locaux d'urbanisme dès leur approbation* ».

L'article L. 311-7 précité assure par ailleurs la pérennité et l'évolution des PAZ approuvés sous l'empire de la réglementation antérieure à la loi SRU :

*« Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme. Ils ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel qu'il est défini par les articles L. 123-1 à L. 123-18, à l'exception du deuxième alinéa de l'article L. 123-1. »*

Au regard de leur contenu, les PAZ constituent comme les PLU des documents d'urbanisme opérationnels, ce qui explique que leur contenu s'intègre aisément dans celui du PLU. Ainsi, contrairement aux POS dont le contenu reste soumis aux dispositions de l'article L. 123-1 dans sa rédaction antérieure à la loi SRU (c. urb., art. L. 123-19), les PAZ, pour leur part, se voient soumis pour leur contenu aux dispositions du PLU, à l'exception toutefois des dispositions relatives au PADD.

Concernant leur évolution, l'article L. 311-7 prévoit que les PAZ peuvent faire l'objet :

- de modifications, à condition que le changement apporté au plan d'aménagement de zone ne porte pas atteinte à l'économie générale des orientations d'urbanisme concernant l'ensemble de la commune, et sous les conditions fixées aux b et c de l'article L. 123-13 ;
- de révisions simplifiées dans les conditions définies par le huitième alinéa de l'article L. 123-13 ;
- de mises en compatibilité selon les modalités définies par l'article L. 123-16 ; il faut noter que la possibilité de mettre en œuvre une procédure de DUP vaut

mise en compatibilité des PAZ n'était pas envisageable sous l'empire de la réglementation applicable avant l'entrée en vigueur de la loi SRU, l'ancien article L. 123-8 restreignant cette procédure aux seuls POS.

Il faut relever que contrairement à ce que prévoit l'article L. 123-19 du code de l'urbanisme pour les POS, les procédures de révision simplifiée peuvent être mises en œuvre sans limitation de délai.

Les dispositions transitoires concernant les PAZ doivent toutefois être entendues restrictivement.

D'une part, et dans la mesure où le code de l'urbanisme ne permet pas l'élaboration de nouveaux PAZ, les périmètres des PAZ approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU se trouvent figés jusqu'à l'approbation d'un PLU par la commune<sup>1</sup>.

Il en résulte que les périmètres des PAZ ne peuvent être ni étendus, ni réduits. Dès lors :

- en cas de réduction du périmètre de la ZAC, la partie du territoire communal exclue du périmètre sera soumise au PAZ, avec toutefois l'impossibilité d'appliquer les dispositions de l'article 14 du règlement déterminant la SHON ;
- en cas d'extension du périmètre de la ZAC, il ne sera pas envisageable d'étendre le périmètre du PAZ ; deux règlements d'urbanisme seront alors applicables au sein de la ZAC : le PAZ pour le périmètre originel de la ZAC, le POS pour l'extension.

La logique est identique en cas de suppression de ZAC. L'impossibilité d'abroger un PAZ conduit à devoir appliquer ce document d'urbanisme tant que la commune n'a pas approuvé un PLU. Dans la mesure où elles ne trouvent un fondement que dans la ZAC (c. urb., art. L. 123-3), les dispositions relatives à la SHON dont la construction est autorisée (article 14 du règlement) ne sont toutefois pas applicables.

---

<sup>1</sup> Voir pour une analyse d'ensemble P. Hocreître, De la suppression ou de l'achèvement des zones d'aménagement concerté, DA 2004, étude 10.