



N° 2800

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

TREIZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 16 septembre 2010.

## PROPOSITION DE LOI

*concernant les zones d'aménagement concerté,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par

M. Jacques MYARD,

député.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Jusqu'à la réforme du code de l'urbanisme en 2000 (loi SRU du 13 décembre 2000), les zones d'aménagement concerté (ZAC) constituaient un outil opérationnel spécifique dans le processus d'aménagement, ces zones étant conçues comme des zones dérogatoires du plan d'occupation des sols (POS) avec leur propre règlement.

Dans le régime antérieur, hormis l'hypothèse où l'acte de création de la ZAC décidait de maintenir les dispositions du plan d'occupation des sols en vigueur, le plan d'aménagement de zone prévalait sur le POS (l'ancien article L. 311-4, alinéa 6 du code de l'urbanisme prescrivant l'opposabilité à toutes personnes, pour tous travaux...) Le dossier de réalisation comprenait notamment le projet de plan d'aménagement de zone. Ce PAZ était constitué de documents graphiques et d'un règlement d'aménagement de zone (RAZ) totalement indépendant du règlement du POS.

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain a bouleversé ce principe. Il résulte du nouveau dispositif en vigueur que la réglementation d'urbanisme applicable dans les ZAC relève du plan local d'urbanisme (PLU) et que la possibilité de prévoir un PAZ est supprimée.

L'article R. 311-6 dispose ainsi que « l'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables. Lorsque la commune est couverte par un plan local d'urbanisme, la réalisation de la zone d'aménagement concerté est subordonnée au respect de l'article L. 123-3. »

Il résulte de cet article que la réglementation d'urbanisme applicable dans les ZAC relève du PLU. Le nouveau texte supprime la possibilité de prévoir un PAZ.

L'article L. 123-3 prévoit que « 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. »

Le dossier de réalisation subsiste, mais ne comprend plus, selon l'article R. 311-7 que « le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone (...), le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone... ».

L'objectif poursuivi par cette réforme est la meilleure intégration possible du projet de ZAC à l'économie générale du PLU.

Cet objectif est en théorie louable, mais en fait, loin de faciliter l'élaboration de la ZAC, il oblige de passer par l'élaboration voire la révision du PLU, avec les lourdeurs et les longueurs des procédures qui doivent être respectées dans ce cadre.

De plus, toute modification du programme de la ZAC qui serait peu ou prou contraire au PLU oblige à la révision de celui-ci.

Cette situation de rigidité est directement contraire aux réalités sociales et économiques, sans évoquer au demeurant l'utopie de croire qu'au moment de l'élaboration du PLU tout peut être prévu d'avance.

Il convient en conséquence de remettre un peu de souplesse dans ce dispositif, au moment où l'État, à juste titre, demande aux Collectivités Territoriales de ne pas baisser leurs investissements pour maintenir la croissance de l'économie nationale.

En conséquence, il est nécessaire de redonner aux procédures des ZAC un caractère autonome, certes en relation avec le PLU, mais qui peut être spécifique et répondre à des procédures indépendantes de celles du PLU.

Cette autonomie doit permettre plus de souplesse et de rapidité d'élaboration.

Il convient dès lors de modifier l'article L. 123-3 du code de l'urbanisme relatif aux ZAC. Un décret modifiera la partie réglementaire R. 311-1 et suivants du code qui doit prévoir notamment que le PAZ est constitué d'un document graphique et d'un règlement d'aménagement de zone.

C'est le sens de la présente proposition de loi qu'il vous est demandé, Mesdames et Messieurs, de bien vouloir adopter.

PROPOSITION DE LOI

**Article unique**

- ① L'article L. 123-3 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 123-3.* – Dans les zones d'aménagement concerté, le plan d'aménagement de zone, qui comprend notamment un document graphique et un règlement d'aménagement de zone, précise :
- ③ « a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- ④ « b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.
- ⑤ « 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.
- ⑥ « c) Le plan d'aménagement de zone est établi de manière autonome en relation avec les infrastructures et les possibilités urbaines du document d'urbanisme en vigueur. »