



OLIVIER BONNEAU JEAN GOURDOU NATHALÈNE LAQUIEZE

Zone d'aménagement concerté : les nouveautés issues de la loi ELAN précisées par le décret du 21 mai 2019

Créée par la loi n° 67-1253 d'orientation foncière du 30 décembre 1967, la Z.A.C. est un outil mis à disposition des collectivités pour réaliser des opérations d'aménagement de grande ampleur. Dans un souci de « dynamiser les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible », les auteurs de la loi ELAN ont modifié plusieurs des dispositions du code de l'urbanisme afin de simplifier et clarifier le régime juridique applicable dans les Z.A.C. Publié au J.O.R.F. le 22 mai 2019, le [décret n° 2019-481 du 21 mai 2019](#) est venu préciser les modalités d'application de ces nouvelles dispositions.

I. SIMPLIFICATIONS DU RÉGIME PROCÉDURAL DE CRÉATION DE LA Z.A.C

Approbation d'un P.L.U. et création simultanée d'une Z.A.C.

L'article [L. 151-7-2 du C.U.](#) prévoit désormais que la **délibération approuvant un P.L.U. contenant des O.A.P. pourra valoir création d'une Z.A.C.**

A cet effet, l'article [R. 151-2-1 du C.U.](#) précise que le rapport de présentation du P.L.U. doit :

- comporter une description de l'existant dans le périmètre de la Z.A.C. et de son environnement ;
- énoncer les raisons de la création de cette zone.

Par ailleurs, le P.L.U. devra également prévoir des O.A.P. spécifiques à la Z.A.C. comportant, au minimum, le schéma d'aménagement de la zone, le programme global prévisionnel des constructions à édifier, ainsi que le régime de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement ([R. 151-8-1 du C.U.](#)).

Enfin, la procédure d'évaluation environnementale nécessaire au dossier de réalisation de la Z.A.C. pourra être commune à celle du P.L.U. ([art. R. 151-3 du C.U.](#)).

Adaptation des modalités de participation du public

La **concertation du public** imposée au stade de la création de la Z.A.C., de même que les **concertations facultatives** prévues pour les constructions projetées dans son périmètre, **pourront être organisées simultanément** dès lors que les caractéristiques des composantes de l'opération d'aménagement sont suffisamment connues dès le stade de la création de la Z.A.C. ([art. L. 300-2 du C.U.](#)).

Réservées auparavant au seul conseil municipal, **l'ouverture et l'organisation de la mise à disposition au public des études d'impact** de la Z.A.C. par voie électronique ([art.L. 123-19 du C.E.](#)) relève, depuis la loi ELAN, des prérogatives du **maire** sur délégation du conseil municipal ([article L. 2122-22 C.G.C.T.](#)).

Confirmant la jurisprudence en la matière, l'article [L.123-2 du C.E.](#) précise enfin que **les projets de Z.A.C., sans distinction relative à leur création ou à leur réalisation, sont exemptés d'enquête publique** au titre du code de l'urbanisme.

II. AUTRES APPORTS

Caractère désormais facultatif de l'approbation du C.C.C.T.

L'article [L. 311-6 du C.U.](#) prévoit l'obligation d'établir un C.C.C.T. lors de chaque cession de terrain aménagé dans le périmètre d'une Z.A.C., afin d'assurer le respect, par les constructeurs, des objectifs poursuivis par l'opération d'aménagement.

La loi ELAN permet de s'exonérer de **l'obligation, pour l'autorité administrative créatrice de la Z.A.C., d'approuver le C.C.C.T.** (art. L. 311-6 du C.U.).

Dans l'hypothèse contraire, l'approbation et la publication du C.C.C.T. auront pour effet de rendre ce document opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées dans la zone ([art. D. 311-11-2 C.U.](#)).

Dans ce cas, **la copie du C.C.C.T. indiquant la superficie constructible et les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales à respecter par le constructeur, devra être jointe au dossier d'autorisation d'urbanisme** (art. R. 431-23 du C.U.) ;

Encadrement des décisions de sursis à statuer délivrées dans les Z.A.C.

L'article [L. 311-2 du C.U.](#) indique que **la publication de l'acte créant une Z.A.C. est désormais suffisant, en lui-même, pour prendre une décision de sursis à statuer**, sans qu'il soit nécessaire de créer, au préalable, un périmètre de prise en considération tel que prévu à l'article [L. 424-1 du C.U.](#)

Cette décision de sursis devra, bien sûr, être motivée par le fait que les travaux projetés seraient « susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'aménagement et l'équipement de la zone. »

Poursuivant cet objectif de clarification, le législateur a souhaité préciser, à l'article [L. 424-1 du C.U.](#), que la création d'un périmètre de prise en considération n'est pas nécessaire pour les Z.A.C. « pour lesquelles l'article L. 311-2 du présent code prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la zone d'aménagement concerté. »

Fixation de la date de référence des indemnités d'expropriation

Lorsque la procédure de Z.A.C. est accompagnée d'une procédure d'expropriation, l'article L. 322-2 du C.E.C.U.P. indique que la date de référence pour la détermination des indemnités d'expropriation doit, dorénavant, être fixée à compter de la date de publication de l'acte de création de la Z.A.C., si elle est antérieure d'au moins un an à la date d'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique préalable.

Financement des équipements publics dans une Z.A.C. à maîtrise foncière

Pour les Z.A.C. à « maîtrise foncière partielle », l'article L. 311-4 du C.U. prévoit désormais la possibilité, pour le constructeur, de verser directement la participation exigée au titre du financement des équipements publics à l'aménageur ou à la collectivité à l'initiative de la Z.A.C.

Abréviations

C.U. : code de l'urbanisme ;
C.E. : code de l'environnement ;
C.G.C.T. : code général des collectivités territoriales ;
C.E.C.U.P. : code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
C.C.C.T. : cahier des charges de cession de terrain.

Département droit public immobilier & énergie

Olivier Bonneau, associé, docteur en droit public, spécialiste en droit public et de l'urbanisme

Jean Gourdou, avocat, professeur agrégé de droit public

Fabien Tesson, maître de conférence en droit public

Fanny Clerc, avocat

Mélissa Rivière, avocat

Simon Guirriec, juriste

Laura Descubes, avocat

Nathalène Laquieze, avocat

Emilie Fabre, juriste

Nicolas Jarroux, juriste

Arnaud Le Guluche, juriste

Antoine Vaz, juriste