

Note ADS



Les ZAC et l'ADS

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.

1) Définition

Les ZAC sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ([art L311-1](#) du CU).

2) Réglementation

La réglementation des zones d'aménagement concerté (ZAC) est définie aux articles [L311-1 à L311-8](#) et [R311-1 à R311-5-1](#) (*création*) et [R311-6 à R311-11](#) (*réalisation*) du code de l'urbanisme.

☞ Localisation : La ZAC est dissociée du droit du sol, c'est-à-dire qu'elle peut être créée sur la totalité du territoire des communes, qu'elles soient ou non dotées d'un PLU : aucune disposition du code de l'urbanisme ne subordonne la création d'une ZAC à l'existence d'un PLU (art. [R 311-6](#)). De même, une ZAC peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts, inclure des terrains compris dans un lotissement approuvé...

☞ Création : La concertation est obligatoire. Si la commune ou la personne qui a pris l'initiative de la ZAC n'y a pas procédé, la ZAC est entachée d'illégalité ([CE, 5 oct. 1990, n° 101698](#)). L'attribution de la concession d'aménagement peut avoir lieu avant la création de la ZAC (art. [L. 300-4](#) modifié par la [loi n°2014-366 du 24 mars 2014](#)).

La vocation de la ZAC est définie dans le dossier de création de zone et ne peut être modifiée.

☞ Règles d'urbanisme, ce sont :

- Les règles contenues dans le plan d'aménagement de zone (PAZ) dans les communes dotées de POS ou sans document d'urbanisme,
- Les règles définies par le PLU (art. [L311-7](#) modifié par la loi ALUR [n° 2014-366 du 24/03/2014](#))

☞ Équipement de la ZAC : Concernant le financement des équipements publics, la ZAC n'échappe pas au principe général en matière de contributions d'urbanisme. En effet, il ne peut être mis à la charge de l'aménageur de la zone que le coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone ([art L311-4](#)).

☞ Taxe d'aménagement : L'exclusion de la TA dans les ZAC (autres que de

rénovation urbaine) est possible à condition que soit pris en charge par les constructeurs au moins le coût des équipements ci-après ([art R331-6](#) modifié par le [décret n°2012-87 du 25 janvier 2012 – art. 1](#)) : a) Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;

b) Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;

Cette exclusion est mentionnée dans l'acte de création de la ZAC.

☞ *Suppression de la ZAC :*

La suppression d'une zone d'aménagement concerté est prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente ([R. 311-12](#) CU)

Elle abroge l'acte de création et rend les cahiers des charges de cessions des terrains caducs. Les terrains situés dans le périmètre de l'ancienne zone d'aménagement concerté sont de nouveau soumis au document d'urbanisme de la commune.

3) ZAC et ADS

☞ *Sursis à statuer :* À compter de la publication de l'acte créant la zone, il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations (article [L424-1](#) du CU).

☞ *Autorisation du sol :* Lorsque qu'une demande d'autorisation de construire se situe dans une ZAC, l'une des deux pièces suivantes, voire les deux, doivent être jointes au dossier :

– Lorsque le terrain a fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, dès lors que le cahier des charges de cession de terrain a été approuvé et publié dans les conditions prévues à l'article [D. 311-11-1](#), **d'une copie de celles des dispositions du cahier des charges de cession de terrain** qui indiquent le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ainsi que, si elles existent, de celles des dispositions du cahier des charges qui fixent des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone ([Art. R431-23 a du CU](#)). Le cahier des charges de cession de terrain est un acte administratif réglementaire. Il est rédigé pour chaque cession ou concession de terrains à l'intérieur du périmètre de la ZAC et approuvé par l'autorité qui l'a créée. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées précédemment sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme. ([L 311-6](#) du CU) ;

– Lorsque le terrain n'a pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage par l'aménageur de la zone, **la convention entre la commune ou l'établissement public et le demandeur** qui fixe la participation du demandeur au coût des équipements de la zone (1) ([Art R431-23 b du CU](#)).

☞ *Réforme de la surface de plancher :* Les droits à construire attribués à un terrain par le cahier des charges de la cession signés avant le 1^{er} mars 2012 sont applicables en surface de plancher, c'est-à-dire, que le nombre de m² de surface constructible en surface de plancher est identique à celui exprimé en SHON dans le document d'origine, sauf dans le cas où les droits à construire résultant du calcul en SHON seraient plus favorables au demandeur que ceux en surface de plancher. Dans sa demande, le pétitionnaire doit alors mentionner le décompte

des surfaces de son projet à la fois en SHON et en surface de plancher (Ordonnance no 2011-1539, 16 nov. 2011)

☞ Loi ALUR : L'article 161 de la loi ALUR [n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) prévoit que l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact préalable à la création de la ZAC pourra tenir lieu d'avis pour les études d'impact afférentes aux acquisitions foncières, **travaux** et ouvrages réalisés au sein de cette ZAC. Cette disposition fera l'objet d'un décret d'application. ([C. env., art. L. 122-3](#)).

(1) Il s'agit des terrains pour lesquels l'aménageur n'a pas la maîtrise mais qui bénéficient des équipements publics de la ZAC. Cette convention indique en général la SP réalisable et peut également contenir des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales