

PRÉFET DE LA HAUTE-SAÔNE

Vesoul, le 16 FEV. 2018

Direction départementale
des territoires

Service urbanisme habitat
construction

Cellule planification et
application du droit des sols

Affaire suivie par
THOMASSIN Sylvaine
03 63 37 93 62
sylvaine.thomassin@haute-
saone.gouv.fr

Monsieur le Président,

Le 22 juillet 2014, la commune d'Esprels a prescrit l'élaboration d'un plan local d'urbanisme.

Dans le cadre de cette procédure, conformément aux articles L.132-2 et R.132-1 du Code de l'urbanisme, un premier dossier de « porter à connaissance » lui a été transmis le 1^{er} mars 2015, afin de lui communiquer l'ensemble des informations juridiques et techniques nécessaires à cette élaboration.

Depuis, de nouvelles dispositions sont venues modifier les règles et procédures à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration de ce PLU.

Ces dispositions concernent :

- 1) **la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages** (loi du 8/08/2016)
- 2) **la caractérisation des zones humides** (arrêt C.E du 22/02/2017)
- 3) **la dématérialisation de l'enquête publique** (décret du 25/04/2017)
- 4) **les obligations de prise en compte et de compatibilité**

Monsieur Gérard PELLETERET
Président de la Communauté de communes
du Pays de Villersexel
144 rue de la Prairie
70110 VILLERSEXEL

.../...

1) Reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages : (loi du 8/08/2016)

Cette loi améliore notamment le cadre de protection des continuités écologiques et prévoit pour les PLU, la **possibilité de classer en espaces de continuités écologiques des éléments des trames vertes et bleues** qui sont nécessaires à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques (voir articles L.113-29 et L.113-30 du code de l'urbanisme).

2) Caractérisation des zones humides :

Pour cette caractérisation, l'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017 précise l'application de la définition réglementaire d'une zone humide. Voir en annexe, la note technique du Ministère de la Transition écologique et solidaire du 26 juin 2017.

Pour mémoire, aux termes de l'article L.211-1 du Code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Il est également indiqué par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du Code de l'environnement, qu'une zone est considérée comme humide si elle présente l'un des critères sol ou végétation, qu'il fixe par ailleurs.

Amené à préciser la portée de cette définition légale, le Conseil d'État a considéré dans un arrêt récent (CE, 22 février 2017, n° 386325) « qu'une zone humide ne peut être caractérisée, lorsque de la végétation y existe, que par la présence simultanée de sols habituellement inondés ou gorgés d'eau et, pendant au moins une partie de l'année, de plantes hygrophiles.»

Il considère en conséquence que les deux critères pédologique et botanique sont, en présence de végétation, cumulatifs.

Il convient donc d'appliquer les dispositions légales et réglementaires précitées, telles que celles-ci ont été précisées par le Conseil d'État.

Ainsi, au regard des dispositions législatives et réglementaires applicables, **la caractérisation des zones humides repose sur deux critères : la pédologie et la végétation.**

La notion de « végétation » visée à l'article L.211-1 du Code de l'environnement doit être précisée : celle-ci ne peut, d'un point de vue écologique, que correspondre à la végétation botanique, c'est-à-dire à la végétation « spontanée ». En effet, pour jouer un rôle d'indicateur de zone humide, il apparaît nécessaire que la végétation soit attachée naturellement aux conditions du sol, et exprime encore les conditions écologiques du milieu (malgré les activités ou aménagements qu'elle subit ou a subi) : c'est par exemple le cas des jachères hors celles entrant dans une rotation, des landes, des friches, des boisements naturels, même éventuellement régénérés dès lors que ceux-ci sont peu exploités ou n'ont pas été exploités depuis suffisamment longtemps.

Ne saurait, au contraire, constituer un critère de caractérisation d'une zone humide, une végétation « non spontanée », puisque résultant notamment d'une action anthropique (par exemple, végétation présente sur des parcelles labourées, plantées, cultivées, coupées ou encore amendées, etc.). Tel est le cas, par exemple, des céréales, des oléagineux, de certaines prairies temporaires ou permanentes exploitées, amendées ou semées, de certaines zones pâturées, d'exploitations, de coupes et de défrichements réalisés dans un délai passé qui n'a pas permis, au moment de l'étude de la zone, à la végétation naturelle de la recoloniser, de plantations forestières dépourvues de strate herbacée, etc.).

.../...

L'arrêt du Conseil d'État du 22 février 2017, jugeant récemment que les deux critères, pédologique et botanique, de caractérisation des zones humides sont cumulatifs en présence de végétation, ne trouve donc pas application en cas de végétation « non spontanée ».

3) Dématérialisation de l'enquête publique :

Le décret du 25 avril 2017, pris pour l'application de l'ordonnance du 3 août 2016 concerne notamment la modernisation et la dématérialisation de l'enquête publique, et développe la possibilité de consultation et de participation en ligne, tout en maintenant le côté « présentiel » de l'enquête publique.

Ainsi concernant la phase d'enquête publique :

► **l'avis d'ouverture de l'enquête publique** mentionné à l'art. R.123-11 du Code de l'environnement, doit être publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, mais il doit également être publié, désormais, sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis doit être publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'État dans le département (à savoir le site de la préfecture, pour la Haute-Saône). Dans ce cas, l'autorité compétente doit transmettre l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

► **le public doit pouvoir consulter le dossier d'enquête sur Internet pendant toute sa durée** (cf. art. R.123-9 § II du Code de l'environnement). Un dossier et un registre sur support papier doivent toutefois être accessibles en un ou plusieurs lieux et le commissaire-enquêteur reste la pierre angulaire du dispositif. **L'arrêté de mise à l'enquête publique** mentionné à l'article R.123-9, doit préciser l'adresse du site internet comportant un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions. En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions.

► **seules les observations envoyées par internet doivent être insérées dans le registre dématérialisé**, conformément aux dispositions de l'article R.123-13 § II du Code de l'environnement. Il est à noter néanmoins, qu'à partir du 1^{er} mars 2018, l'intégralité des observations devront être mises à la disposition du public sur internet.

► **la mise à disposition du public d'un poste informatique de consultation du dossier de présentation reste obligatoire**, comme précisé dans l'ordonnance, bien que le décret de mise en application ne le mentionne plus.

► **le rapport d'enquête publique doit être publié sur le site internet de la collectivité ou celui des services de l'État** (à savoir, le site de la préfecture pour la Haute-Saône), conformément aux dispositions de l'article R.123-11 II du Code de l'environnement, qui stipule : « L'autorité compétente pour organiser l'enquête publie le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur sur le site internet où a été publié l'avis mentionné au I de l'article R.123-11 et le tient à la disposition du public pendant un an.

.../...

4) Les obligations de prise en compte et de compatibilité :

Les articles L.131-4 à L.131-6 du code de l'urbanisme, visent les obligations de compatibilité ⁽¹⁾ ou de prise en compte ⁽²⁾ qui s'imposent aux PLU, documents en tenant lieu et cartes communales. Ainsi, il est rappelé que **le PLU devra être compatible :**

➤ **avec le SCoT du Pays des Vosges Saônoises lorsque celui-ci sera approuvé.** En conséquence, il est vivement conseillé à la commune de prendre contact avec le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Pays des Vosges Saônoises (*), afin de connaître dès que possible les premiers résultats des travaux en cours pour la définition des orientations et objectifs du PADD et du DOO du SCoT, et pour la définition des orientations et objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal, susceptibles de figurer dans le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC).

(* *Pays des Vosges Saônoises – Espace Développement Local – 15 rue de la Métairie – 70200 LURE - Tel : 03 84 30 10 11.*

En l'absence de SCoT approuvé, le PLU devra également être compatible :

➤ **avec les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) prévu à l'article L. 4251-3 du code général des collectivités territoriales** pour celles de leurs dispositions auxquelles ces règles sont opposables

➤ **avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) pris en application de l'article L. 566-7 du code de l'environnement,** ainsi qu'avec les orientations fondamentales et les dispositions de ce plan définies en application des 1° et 3° du même article L. 566-7. Le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée 2016-2020 a été arrêté le 7 décembre 2015.

En conséquence, le PLU devra respecter les principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation. Il s'agit notamment d'éviter d'aggraver la vulnérabilité en orientant le développement urbain en dehors des zones à risque.

--- *Pour plus d'information sur le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée, voir le site internet :*
--- *<http://www.rhone-mediterranee.eaufrance.fr/gestion/inondations/pgri.php>*

➤ **avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Franche-comté, adopté le 2 décembre 2015.**

Le SRCE a vocation à définir les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques sur l'ensemble du territoire régional. Celui-ci est consultable sur le site de la DREAL Bourgogne - Franche-comté : *<http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/le-srce-de-franche-comte-r2577.html>*

.../...

- 1 - La compatibilité implique une obligation de non-contrariété des orientations fondamentales de la norme supérieure (Conseil d'État, 10 février 1997, *req. 125534*), une marge de manœuvre étant laissée au document de rang inférieur pour préciser et développer les orientations des documents supérieurs (Conseil d'État, 10 juin 1998, *req. 176920*). A titre d'exemple, le PLU doit permettre d'atteindre les objectifs qui figurent dans le SCoT et, a minima, il ne peut en principe en contrarier la mise en œuvre.
- 2 - la prise en compte implique, quant à elle, de ne pas s'écarter des orientations fondamentales des documents supérieurs, « *sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie* » (Conseil d'État, 17 mars 2010, *req. 311443*).

La sous-orientation B3 du plan d'action stratégique du SRCE : « limiter l'artificialisation des milieux naturels liée à l'étalement urbain et développer des projets de nature en ville », concerne plus particulièrement les documents d'urbanisme .

En Franche-Comté, sept sous-trames écologiques sont identifiées par le SRCE :

- Sous-trame des milieux forestiers
 - Sous-trame des milieux herbacés permanents
 - Sous-trame des milieux en mosaïque paysagère
 - Sous-trame des milieux xériques ouverts
 - Sous-trame des milieux souterrains
- } Trame verte
- Sous-trame des milieux humides
 - Sous-trame des milieux aquatiques
- } Trame bleue

Des éléments de la trame verte et bleue régionale, sont identifiés sur le territoire de la commune d'Esprels. Ces éléments peuvent être consultés à l'adresse suivante : http://carmen.developpement-durable.gouv.fr/9/SRCE_FC.map. Compte tenu de l'échelle d'étude (1/100 000ème), les informations du SRCE devront être affinées et complétées dans le cadre du PLU. Ainsi, l'état initial de l'environnement devra sur le territoire de la commune et de ses abords :

- identifier les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques par sous-trames (forestières, aquatiques, herbacées...) afin de définir la Trame Verte et Bleue ;
- identifier les obstacles et possibilités de franchissement ;
- croiser la Trame Verte et Bleue et les projets d'aménagement du territoire.

La protection de ces espaces pourra être assurée par le règlement du PLU, en tenant compte des activités humaines, notamment agricoles, par une palette d'outils prévue par le Code de l'urbanisme. Il s'agit des dispositions :

- de l'article L.151-22 qui permettent d'imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .../... afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville,
- de l'article L.151-23 qui permettent d'identifier les éléments du paysage, et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime prévu par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme (obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres). Ces dispositions permettent également de localiser dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles.
- des articles L.151-41 et R.151-43, qui permettent d'instituer des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, et qui permet également d'instituer des servitudes restreignant la constructibilité dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global,
- de l'article L. 113-2 qui permet d'instituer des Espaces Boisés Classés (EBC) ; classement qui interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation des sols de ces EBC.

.../...

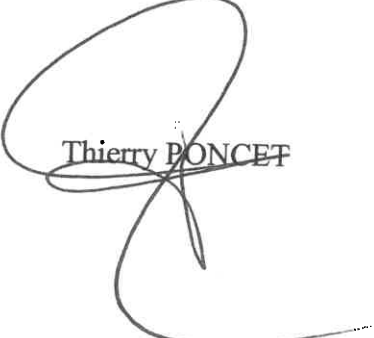
La protection de ces espaces peut aussi être assurée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU, en application de l'article L. 151-7. Les OAP permettent entre autre de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, et notamment les continuités écologiques.

Voir également la fiche pratique de traduction de la TVB dans les PLU (page 13 notamment), sur le site internet : <http://www.bourgogne-franche-comte.developpement-durable.gouv.fr/amenagement-planification-territoires-r2244.html>

Le présent courrier vaut « porter à connaissance » complémentaire. Celui-ci devra être tenu à la disposition du public et pourra être annexé en tout ou partie au dossier d'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'urbanisme.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le directeur départemental des territoires,



Thierry PONCET

Copie à :
Monsieur le Maire d'Esprels



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-SAÔNE

Vesoul, le **6 FEV. 2019**

Direction départementale
des territoires

Service urbanisme, habitat
et constructions

Cellule planification et
application du droit des
sols

Affaire suivie par
Catherine ROUSSET
Tél. : 03 63 37 94 07
catherine.rousset@haute-
saone.gouv.fr

Monsieur le Président,

Le 22 juillet 2014, la commune d'Esprels a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Dans le cadre de cette procédure, conformément aux articles L.132-2 et R.132-1 du Code de l'urbanisme, un premier dossier de « porter à connaissance » vous a été transmis le 24 mars 2015, et complété le 16 février 2018.

De nouvelles dispositions ayant une incidence en urbanisme ont été introduites récemment par la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique, dite loi ELAN, du 23 novembre 2018. Vous trouverez en annexe une synthèse de ces dernières, concernant plus particulièrement les PLU.

Je tiens à attirer votre attention sur trois de ces dispositions, d'application immédiate pour votre PLU et concernant :

- **la lutte contre l'étalement urbain**
- **les installations autorisées en zone agricole et forestière**
- **les critères permettant de qualifier les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)**

Aux objectifs à atteindre par les collectivités en matière d'urbanisme et figurant à l'art. L.101-2 du Code de l'Urbanisme (CU), la loi ELAN a ajouté la lutte contre l'étalement urbain. Il vous sera désormais possible de définir des actions et des opérations pour favoriser la densification, dans les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP) du document d'urbanisme (cf. art. L.151-7 du CU).

.../...

Monsieur Gérard PELLETERET
Président de la Communauté de communes du Pays de Villersexel
144 rue de la prairie
BP 43
70110 VILLERSEXEL

D'autre part, dans les zones agricoles ou forestières, le règlement du PLU peut désormais autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (cf. art. L.151-11 du CU).

Enfin, la loi ELAN précise que le caractère exceptionnel des STECAL s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. Ces critères ne sont ni exhaustifs, ni cumulatifs. En conséquence, il vous sera possible de vous appuyer sur un ou plusieurs de ces critères, voire sur d'autres critères que vous pourrez ajouter.

Cet ajout ne remet pas en cause les autres obligations en vigueur concernant la vocation de ces secteurs, et l'obligation de prévoir des prescriptions réglementaires particulières pour ceux-ci, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du CU.

Le présent courrier vaut « porter à connaissance » complémentaire. Celui-ci devra être tenu à la disposition du public et pourra être annexé en tout ou partie au dossier d'enquête publique, conformément aux dispositions de l'article L.132-3 du Code de l'urbanisme.

Restant à votre disposition pour tous renseignements complémentaires, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Le directeur départemental des territoires,


Thierry PONCET

Copie à Monsieur RICHARD Michel, maire d'Esprels.

LOI « ELAN » du 23/11/2018

SYNTHESE DES PRINCIPALES MESURES AYANT UNE INCIDENCE DIRECTE EN PLANIFICATION

△ Avertissement : des ordonnances sont annoncées, notamment pour l'application des dispositions concernant la simplification de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme (voir ci-après). Ces ordonnances étant susceptibles d'intervenir avant la finalisation de votre document d'urbanisme, je vous invite à assurer une veille réglementaire, afin de mesurer les éventuels impacts sur votre projet. Mes services s'engagent par ailleurs à vous communiquer ces ordonnances, dès qu'ils en auront connaissance.

I – Mesures communes aux SCoT, aux PLU et aux cartes communales

► **Intégration de l'objectif de lutte contre l'étalement urbain dans le droit de l'urbanisme (art. L.101-2)**

La loi ELAN ajoute la lutte contre l'étalement urbain aux objectifs à atteindre par les collectivités, en matière d'urbanisme et précisés à l'art. L.101-2.

► **Intégration du principe de prise en compte du handicap et de la perte d'autonomie dans le droit de l'urbanisme (art. L.101-2)**

La loi ELAN ajoute aux objectifs à atteindre par les collectivités en matière d'urbanisme, la promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

► **Simplification de la hiérarchie des normes des documents d'urbanisme (art. L.131-1 à L.131-7, L.141-1 à L.141-2, L.143-40, L.143-41, L.153-49 et L.153-50 modifiés).**

Afin de limiter les risques d'insécurité juridique induits par l'obligation de compatibilité ou de prise en compte des documents d'urbanisme de rang supérieur et d'améliorer la lisibilité du droit, la loi ELAN (art. 46) prévoit des mesures de nature législative suivant ces objectifs. Il s'agit notamment de réduire le nombre de documents opposables aux SCoT, aux PLU ou aux cartes communales, tout « en prévoyant les conditions et modalités de cette opposabilité, notamment en supprimant le lien de prise en compte au profit de la seule compatibilité » (les chartes des parcs nationaux ne seront pas concernées).

D'autre part, seul le PADD et les OAP du PLU auront à être compatibles avec le SCoT.

Attention : ces mesures seront définies par deux ordonnances prévues par l'art. 38 de la Constitution dans une période de 18 mois à compter de la promulgation de la loi, pour une entrée en vigueur à compter du 1^{er} avril 2021. Un projet de loi de ratification sera déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois à compter de la publication des deux ordonnances.

II– Mesures concernant les PLU

► **Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en zones agricoles ou forestières.**

L'article L. 151-11 est modifié. Désormais, dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Attention : les autorisations d'urbanisme pour ces constructions et installations, sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

► **Définition des critères exceptionnels permettant la qualification des STECAL (art. L.151-13 du CU)**

La loi ELAN (art. 40) précise que le caractère exceptionnel des STECAL s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. Ces critères ne sont ni exhaustifs, ni cumulatifs.

Attention : ces dispositions s'appliquent aux PLU qui seront prescrits après l'entrée en vigueur de la loi, ainsi qu'à ceux en cours d'élaboration, sans remettre en cause les STECAL déjà délimités par les PLU existants.

► **Intégration de l'objectif de lutte contre l'étalement urbain dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (art. L.151-7 du CU)**

La loi ELAN ajoute la possibilité de définir des actions et des opérations pour favoriser la densification, dans les OAP .

► **Droit de préemption urbain – extension du champ d'application (art. L.211-1)**

Le droit de préemption institué dans les conditions prévues par l'article L.211-1, peut être exercé en vue de la relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services, ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte, en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du code de l'urbanisme, concernant les aménagements fonciers (ZAC, PPA, GOU, PSMV...).

► **ZAC – simplification des procédures (art. L.151-7-1 et L.151-7-2 – art. L.311-2)**

l'article 9 de la loi ELAN s'emploie à ajuster et fluidifier plusieurs procédures, à savoir notamment :

- la création d'une ZAC à l'occasion de l'adoption d'un PLU,
- les cas dans lesquels le PLU fera l'objet d'un examen par plusieurs personnes publiques,
- les conditions d'exercice du sursis à statuer sur les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur des projets situés à l'intérieur du périmètre d'une ZAC.

Les procédures d'élaboration et d'évolution du PLU et de création de ZAC sont indépendantes. La plupart du temps les collectivités approuvent d'abord leur PLU puis, souvent après des études pré-opérationnelles, procèdent à la création de la ZAC dans laquelle se déploiera le projet urbain. Pourtant depuis la loi SRU, le PLU est habilité à définir les règles et orientations qui s'appliquent au sein des ZAC, et ce en remplacement des Plans d'Aménagement de Zone (PAZ).

La loi ELAN (art.9) permet de rapprocher encore les procédures d'élaboration des PLU et des ZAC. **Ainsi la délibération d'approbation d'un PLU contenant des OAP spécifiques à la ZAC, peut emporter création de la ZAC (art. L.151-7-1 et L.151-7-2).**

Cette mesure ne peut cependant être mise en œuvre que si l'autorité compétente pour l'élaboration du PLU est la même que pour la création de la ZAC. Elle est donc uniquement applicable au niveau des communes ou des EPCI disposant de cette double compétence.

Des OAP spécifiques à une ZAC, valant création de la ZAC, peuvent être intégrées dans un PLU dans le cadre de la procédure de révision dite « allégée » prévue à l'art. L.153-34.

La loi ELAN (art.9) étend par ailleurs la **possibilité de surseoir à statuer sur les autorisations d'urbanisme susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de la ZAC**. Il est ainsi précisé à l'art. L.311-2 du CU que le sursis à statuer peut être opposé à une demande d'autorisation d'urbanisme dès la publication de l'acte de création de la ZAC, c'est-à-dire sans qu'il soit nécessaire que l'opération ait fait l'objet d'une décision de prise en considération.

► **Alléger les obligations de réalisation d'aires de stationnement :**

l'article L.151-34 du CU ouvrait déjà aux PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux, aux établissements assurant l'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD) ainsi qu'aux résidences universitaires. **La loi ELAN ajoute à ces trois catégories, la possibilité de ne pas réglementer les obligations de réalisation d'aires de stationnement lors de la réalisation de logements locatifs intermédiaires ;**