

LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE

HISTORIQUE JURIDIQUE ET ORIGINE

La ZAC est une zone dans laquelle « une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement ou l'équipement des terrains (...) en vue des les céder (...) ultérieurement à des utilisateurs publics, privés. » (Art. L. 311-1 du code de l'urbanisme)

Le 13 décembre 2000, la loi SRU rend les ZAC **soumises** juridiquement **au régime des PLU** et non au document spécifique d'urbanisme, le PAZ. Une fois le PLU approuvé, la commune a un seul document d'urbanisme applicable sur son territoire.

DEFINITION

Les ZAC ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'**habitations, d'industries, de services** ;
- d'installations et d'**équipements collectifs, publics ou privés**.

Il s'agit donc d'une opération d'aménagement et d'équipements publics à but d'**intérêt général**.

ETAPES D'ELABORATION

Etape 1 : Etude préalable et concertation

Une **étude préalable** doit être réalisée par la collectivité à l'initiative du projet de ZAC. La **concertation** associe le public **pendant toute la durée de l'élaboration du projet**. Le bilan de la concertation est tiré par délibération avant la création de la ZAC. Cette concertation peut prendre différentes formes : réunions publiques, expositions de plans, maquettes, tenue d'un registre à la disposition d'un public.

Etape 2 : La création de la ZAC

Un **dossier de création** doit être réalisé et contient **plusieurs documents** : un rapport de présentation, un plan de situation, le périmètre envisagé, une étude d'impact, l'indication du mode de réalisation (en régie, concédé ou conventionné), le régime de la zone au regard de la taxe d'équipement, l'indication du document d'urbanisme applicable dans la zone et du programme global de construction.

Etape 3 : La réalisation

Elle se traduit par l'**élaboration et l'approbation d'un dossier de réalisation** qui définit : le projet de programme des équipements et le projet global des constructions à réaliser, les modalités prévisionnelles de financement de l'opération échelonnées dans le temps, le complément apporté à l'étude d'impact, le cahier des charges pour chaque cession.

ECHELLE

Pour les communes **disposant d'un PLU**, la ZAC peut être créée sur la **totalité du territoire** (zones U et AU).

Pour les communes **sans PLU**, la ZAC concerne uniquement les **espaces déjà urbanisés**
Une ZAC peut être créée sans continuité spatiale.

FINANCEMENT

Les participations financières pour équipements publics sont à **la charge de l'aménageur** qui en reportera le coût sur le prix du terrain.

TEMPORALITE

Les ZAC sont établies pour une durée de 5 à 10 ans.

ACTEURS CONCERNES

-Les **acteurs publics** : Etat, collectivité territoriales, EPCI

Les **acteurs privés** : Société d'économie mixte (convention)

L'aménagement et l'équipement sont conduis :

- soit par la personne publique qui a pris l'initiative de la zone (régie directe)
- soit confié à un EPCI ou à une SEM (convention publique d'aménagement)
- soit confié à une personne privée ou une SEM

LES LIENS

La ZAC doit être **compatible avec les orientations du SCOT**. Les travaux de la ZAC ne pourront être engagées que si le PLU le permet. Dans le cas contraire, la commune doit changer ou adapter les règles du PLU avant d'approuver le dossier de réalisation.

AVANTAGES

- Outil d'aménagement opérationnel
- Partenariat entre public/privé
- La possession de terrains n'est pas un préalable obligatoire à la création de la ZAC
- Mixité des fonctions dans la ZAC
- Participation de la population
- Impacts économiques forts
- Outil de planification urbaine et de renouvellement urbain.

INCONVENIENTS

- Procédure longue
- Peut contribuer à la spéculation foncière

