

La Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

CE QUE VOUS DEVEZ SAVOIR

La ZAC est une procédure d'aménagement, initiée par une personne publique, en vue de la réalisation de constructions de toute nature.

Elle permet de produire du foncier prêt à bâtir : réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement et équipement de la zone.

Si la ZAC présente l'avantage de la souplesse programmatique, il s'agit toutefois d'une procédure d'aménagement complexe et relativement longue.

► DEFINITION

La zone d'aménagement concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel, qui permet à une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation, de réaliser ou de faire réaliser l'aménagement et l'équipement de 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 CU).

Une ZAC est toujours lancée sur l'initiative d'une personne publique. On parle abusivement de « ZAC publique », lorsque l'aménageur est public et de « ZAC privée », lorsque l'aménageur est privé.

La loi relative aux concessions d'aménagement a unifié les deux anciens régimes (convention publique d'aménagement et convention ordinaire) en un régime de concession.

Bon à savoir

L'objet d'une ZAC

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

- constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de service ;
- installations et équipements collectifs publics ou privés.

► CHAMP D'APPLICATION

Les territoires concernés

La ZAC peut être créée sur le territoire de la commune qu'elle soit ou non dotée d'un PLU (art. R311-6 CU), sous réserve du respect des normes supérieures du SCOT s'il existe (art. L122-1 CU) :

→ Pour les communes disposant d'un PLU ou d'une carte communale, une ZAC peut être créée sur toutes les parties du territoire ;

→ Pour les communes non pourvues d'un document d'urbanisme, une ZAC ne peut être créée en principe que dans les espaces déjà urbanisés (art. L111-1-2 CU).

► MISE EN ŒUVRE

La création de la ZAC

Comme pour la plupart des opérations d'aménagement, la ZAC nécessite de mettre en place une concertation durant toute la durée de l'élaboration du projet, avec les habitants et les autres personnes concernées (art. L300-2 CU).

Le dossier de création de la ZAC doit définir le mode de réalisation :

→ soit l'aménagement et l'équipement de la zone est conduit directement par l'initiateur de la zone (régie) ;

→ soit il est confié à une personne publique ou privée, par le biais d'une concession d'aménagement.

En vue de la décision de création, le périmètre et le programme de la ZAC doivent être approuvés :

→ soit par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI (art. L311-1 CU) ;

→ soit par le préfet, pour les ZAC créées à l'initiative de l'État, d'une Région, d'un Département ou de leurs établissements publics.

La réalisation de la ZAC

→ Élaboration et approbation d'un dossier de réalisation qui définit le programme prévisionnel des constructions et des équipements publics, et décrit le bilan financier de l'opération ;

→ Les cessions de terrains à l'intérieur des ZAC font l'objet d'un cahier des charges qui est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage, selon les cas, par le maire ou le président de l'EPCI ou le préfet.

Régime juridique (depuis la loi SRU)

Le projet d'urbanisme de la ZAC est inclus dans le plan local d'urbanisme (PLU). Le PLU doit préciser la localisation et les caractéristiques des espaces publics, des ouvrages publics, des installations d'intérêt général et des espaces verts. Il a en outre la possibilité de déterminer la surface hors œuvre nette (SHON) dans chaque îlot (art. L123-3 du CU) .

Bon à savoir

Au stade de la création, il n'est pas nécessaire que le programme de la ZAC respecte les règles fixées par le PLU, mais il doit être compatible avec les orientations du SCOT.

En revanche, si les dispositions du PLU ne permettent pas la réalisation de la ZAC, il est nécessaire de réviser ou de modifier ce document. En l'absence de PLU, les règles applicables sont le RNU et, éventuellement, la carte communale.

Droit de délaissement

La création de la ZAC ouvre, pour tous les propriétaires de terrains situés dans son périmètre, le droit de mettre en demeure la personne publique de procéder à l'acquisition de leur terrain non bâti (art. L311-2 CU).

► INTERETS ET LIMITES DE L'OUTIL

Les atouts de la ZAC

→ La ZAC est l'outil privilégié pour les opérations présentant une certaine complexité et une certaine ampleur. Elle permet à la fois le découpage ou le regroupement de parcelles, la viabilisation des terrains et la création de SHON.

→ La possession des terrains n'est pas un préalable obligatoire à la création de la ZAC, à la différence du lotissement et du permis de construire.

L'acquisition des terrains pourra se faire, comme pour toute opération d'aménagement, par voie amiable, par voie de préemption ou d'expropriation par la personne publique ou l'aménageur bénéficiant d'une concession d'aménagement.

→ La ZAC permet de constituer le cadre général d'une opération d'envergure permettant d'accueillir diverses opérations ponctuelles (permis de construire, lotissement).

→ Elle conduit à une réflexion sur les équipements nécessaires et facilite leur financement en permettant de substituer au régime de la TLE, un régime de participation contractuellement établi.

Cette opération permet de favoriser, avec des aménageurs privés et publics, la création de nouvelles zones urbanisées en faisant reposer sur l'opération le financement de tout ou partie des équipements publics.

Mises en garde préalables à la réalisation

→ La ZAC n'est pas un outil approprié pour faire de la réhabilitation ou seulement améliorer les conditions de vie et de confort.

→ Cette opération nécessite une bonne évaluation dans le cadre du bilan financier et une prise en compte de la charge foncière.

→ Si les dispositions du PLU ne permettent pas la réalisation de la ZAC, il est nécessaire de réviser ou de modifier ce document, avant l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC.

Textes de référence :

Code de l'urbanisme :

Art. L300-1 et s. ; R300-1 et s. ; ZAC : Art. L311-1 et s. ; R311-1 et s.

Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967, loi d'orientation foncière (LOF)

Loi n° 2005-809 du 20 juillet 2005, loi relative aux concessions d'aménagement