



Quartier Les Echats, Beaucauze (photo du CAUE 14)

URBANISME OPÉRATIONNEL

ZAC : ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

"Les zones d'aménagement concerté 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" (article L.311-1 du Code de l'urbanisme).

La ZAC, procédure d'urbanisme opérationnel

Sa réalisation

- / est toujours à l'initiative d'une personne publique : État, collectivité territoriale, établissement public compétant en matière d'opération d'aménagement,
- / peut être confiée à un aménageur privé,
- / est dans le but de l'aménagement ou l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis (réalisation de logements diversifiés, d'équipements collectifs publics ou privés, d'activités économiques).

Son périmètre

Son périmètre est approuvé par délibération.

Il peut être multisite, c'est-à-dire contenir plusieurs emplacements territorialement distincts.

ZAC et documents d'urbanisme

Si la commune est couverte par un SCoT, la ZAC doit être compatible avec le SCoT.

La ZAC doit être réalisée dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur (PLU, PLUi, carte communale).

Cadre réglementaire

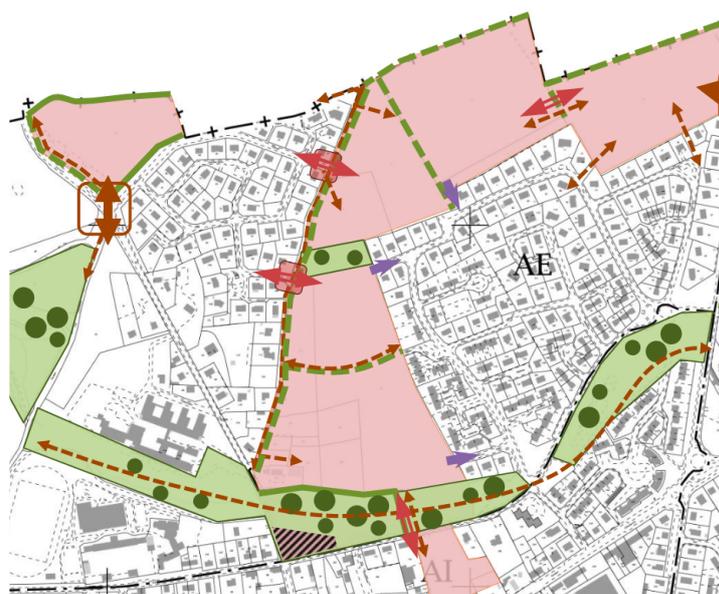
Les ZAC et la loi ELAN

La loi ELAN a simplifié la procédure de création de ZAC : la délibération d'approbation du document d'urbanisme adoptée par la collectivité ou l'EPCI peut valoir également création d'une ZAC.

(art. L.151-7-2 du Code de l'urbanisme, précisé par le décret n°2019-481 du 21 mai 2019)

LA ZAC PERMET D'ORGANISER :

- / La réalisation des opérations d'une certaine ampleur présentant des complexités financières,
- / Le renouvellement d'un tissu urbain déjà existant,
- / Le contrôle de la cohérence de l'ensemble du projet et de la qualité des aménagements,
- / La diversification de l'offre de l'habitat et des activités,
- / L'assurance du financement optimal des équipements,
- / Une division foncière opérée librement au sein de l'opération.



Extrait du PLUi EST de Pré-Bocage InterCom : OAP valant création de ZAC, la ZAC de la Fontaine Fleurie à Villers Bocage (Planis)

Les 3 étapes principales de la procédure

La concertation

Il est obligatoire de mettre en place une concertation durant toute la durée de l'élaboration du projet, avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation sont détaillées dans l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme :

- / La personne publique à l'initiative annonce son intention de réaliser une opération d'aménagement sur un ou des secteurs donnés,
- / Le conseil municipal ou l'organe délibérant précise les conditions de la concertation par délibération.

La création

La personne publique prenant l'initiative de la ZAC doit constituer un dossier de création, selon l'article R311-7 du code de l'urbanisme, comportant :

- / Un rapport de présentation,
- / Un plan de situation,
- / Le mode de réalisation choisi (la régie, le mandat de maîtrise d'ouvrage, la concession d'aménagement à un aménageur public ou privé),
- / Le régime financier applicable,
- / Une étude d'impact.

La décision de création de la ZAC est prise :

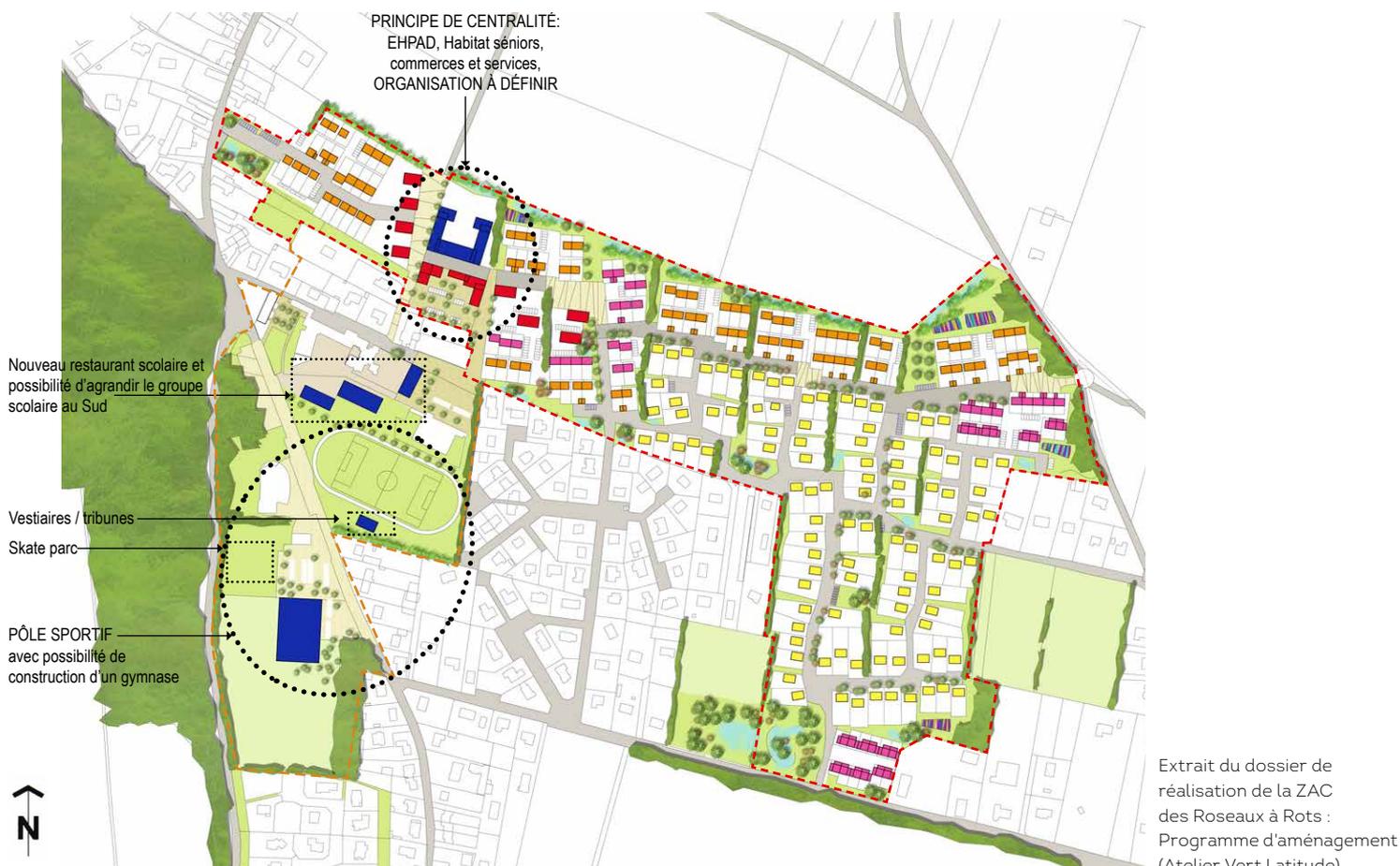
- / Soit par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'EPCI.
- / Soit par le préfet, pour les ZAC créées à l'initiative de l'État, d'une région, d'un département ou de leurs établissements publics et les ZAC créées dans le périmètre d'une opération d'intérêt national.

La réalisation

La personne publique, qui a pris l'initiative de la création de la zone, constitue ensuite un dossier de réalisation, selon l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, comportant :

- / Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
- / Le programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- / Les modalités prévisionnelles de financement, échelonnées dans le temps,
- / Les modifications à apporter éventuellement à l'étude d'impact.

Le conseil municipal approuve ensuite ce dossier de réalisation, qui fait l'objet d'une publicité.



Quelques exemples de ZAC dans le Calvados

HÉROUVILLE-SAINT-CLAIR : ZAC CITIS - Lébisey, quartier d'habitat



Plan masse (CAUE)



Aménagements de la ZAC (photos du CAUE)

LOUVIGNY : ZAC du Long Cours, quartier mixte (habitat et activité)

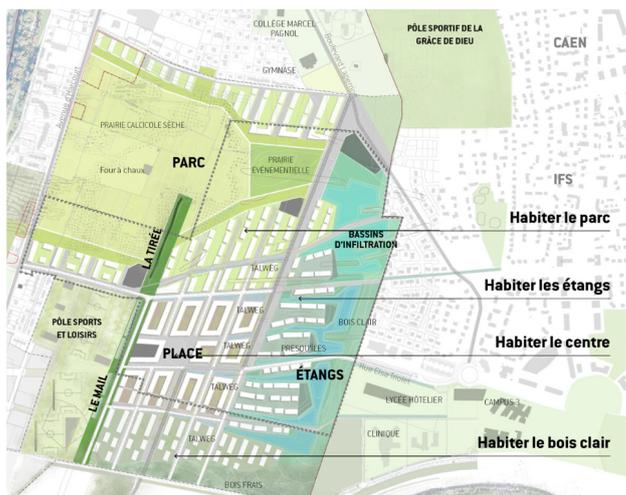


Plan masse (SHEMA)



Logements collectifs (photo du CAUE)

FLEURY-SUR-ORNE : ZAC des Hauts de l'Orne, quartier d'habitat



Plan masse (Agence TER)

RÉFÉRENCES

Articles du Code de l'urbanisme :

- / L.151-7-2
- / L.311-1 à L.311-8
- / L.442-1-2
- / R.311-1 à R.311-12