



LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ



DÉFINITION

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnelle permettant à une personne publique de réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement de terrains.



Lycée M Rudloff et logements
ZAC des Poteries à Strasbourg

POUR RÉPONDRE À QUELLE ORIENTATION DU SCOTERS ?

- > produire 4 000 logements par an
- > produire 800 logements aidés par an
- > produire 25% de logements intermédiaires

DANS QUEL CAS L'UTILISER ?

- **Qui :** une collectivité (commune, établissement public...).
- **Pour quel projet :** un projet complexe (logements, commerces, services...), de grande envergure, de longue durée comportant des équipements publics, pour lequel la commune n'a pas la maîtrise foncière.
- **Pour quelles zones :** terrains constructibles, friches.
- **Enjeux :** l'établissement d'un cahier des charges précis avec l'aménageur et le suivi des réalisations sont importants pour une réalisation «conforme» aux objectifs de la collectivité.

COMMENT L'UTILISER ?

- **Dois-je avoir la maîtrise foncière ?**
La possession des terrains par la collectivité n'est pas un préalable. Cependant, les propriétaires ayant un droit de délaissement, la collectivité doit disposer des ressources nécessaires pour acheter les terrains. L'acquisition des terrains pour réaliser du logement aidé peut se faire par expropriation (Droit de Préemption Urbain - DPU).
- **Choisir un aménageur**
Si la commune ne réalise pas elle-même la ZAC, elle peut faire appel à un aménageur public ou privé. La mise en concurrence est obligatoire (opération publique). La ZAC permet une négociation entre commune et aménageur, et une meilleure qualité de l'urbanisme pour les zones de grande taille.
- **Dois-je modifier mon PLU ?**
Oui, la création de la ZAC suppose l'élaboration d'un projet d'urbanisme qui est inclus dans le Plan Local d'Urbanisme et ce sont les règles du PLU qui s'appliquent.
- **Puis-je faire réaliser tous les équipements de la ZAC par l'aménageur ?**
Oui, l'intérêt d'une ZAC est l'obligation faite à l'aménageur de réaliser un programme d'équipements publics contrairement aux lotissements successifs sur une même zone, dans lesquels seuls les équipements propres au lotissement réalisé peuvent être imposés.



La ZAC

Pour construire un morceau de ville :
équipements publics,
logements, commerces
et services.



ZAC de la filature d'Erstein :
plan de composition urbaine



ZAC de la filature d'Erstein :
projet Garcia/Diaz

• Puis-je faire financer tous les équipements de la ZAC par l'aménageur ?

Non, la ZAC facilite le financement des équipements publics en substituant à la Taxe Locale d'Équipement un régime de participation contractuellement établi avec l'aménageur. Toutefois, les contributions de l'aménageur se limitent au coût des équipements publics rendus nécessaires par l'aménagement de la zone et au prorata de leur utilisation par les usagers. Le coût restant est pris en charge par la collectivité (par exemple une école prévoyant les deux classes nécessaires pour la zone et deux classes supplémentaires pour d'autres habitants de la commune : prise en charge à 50 %). La ZAC permet d'anticiper les coûts d'aménagement en vendant les terrains avant de les viabiliser.

UN EXEMPLE : LA ZAC DE LA FILATURE À ERSTEIN

• Déroulement de l'opération

1997 :

- la Filature ferme. Que faire d'une friche de 7 ha en centre ville, dans un site remarquable (rivière, beaux bâtiments...)?

1998-2000 :

- la collectivité décide de réaliser un morceau de ville : équipements publics, logements, commerces et services ;
- les dossiers de création et de réalisation de ZAC sont confiés à l'ADEUS qui réalise également un cahier des charges pour le concours d'aménageur. La SERS est retenue comme aménageur ;
- la collectivité choisit un portage financier court : elle préempte les terrains, utilise la Déclaration d'Utilité Publique et revend les terrains à la SERS ;

- sur la base de l'esquisse de projet du dossier de ZAC, un concours d'urbanistes est lancé : le projet Garcia/DIAZ est retenu et donne lieu à un plan d'aménagement.

2001-2007 :

- des modifications de POS mineures sont nécessaires (hauteurs de toitures, implantation par rapport aux limites séparatives...) ;
- la démolition, la dépollution et les travaux de Voies et Réseaux (VRD) commencent, les ventes sur plan démarrent, les premières constructions sortent de terre en 2006 ;
- une commission de suivi est mise en place par la commune pour examiner tous les permis de construire.

• Les conditions de la réussite

- la collectivité a délibérément choisi l'outil ZAC pour avoir la maîtrise foncière, pour anticiper les coûts d'aménagement, pour faire réaliser les équipements publics et faciliter leur financement ;
- la collectivité s'est investie tout au long de la procédure pour garantir la cohérence du projet sur le long terme et suivre la mise en œuvre de ses objectifs (types de logements, coûts de sortie...).

Crédits photos et illustration :
JEANNIARD Myriam, DELAHAYE Matilde/ADEUS
Conception graphique : www.ratatam.com

