

# LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉE

**Une outil opérationnel au service d'une gestion  
urbaine rigoureuse**

EcoHabiter 30, 1er février 2010

# QU'EST CE QU'UNE ZAC ?

**Article L.311-1 du Code de l'Urbanisme** : « *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 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* »

La ZAC est une opération d'aménagement et d'équipement publique

- ➡ **Une opération d'aménagement** : il peut s'agir d'urbaniser mais aussi de renouveler un quartier, créer des équipements de loisirs....
- ➡ **Une opération d'équipement** : une opération qui nécessite d'importants travaux d'équipement (superficie de la zone significative, combinaison complexe d'activités et d'affectation diverses...)
- ➡ **Une opération publique** : son initiative appartient toujours à une personne publique (Etat, collectivité territoriale, Etablissement public...)

# POURQUOI UNE ZAC ?

## L'outil opérationnel privilégié pour les projets d'aménagement d'initiative publique :

### ➔ La maîtrise foncière :

- La décision de création de la zone emporte certains effets « fonciers » (droit de délaissement au bénéfice des propriétaires de terrains) ;
- La collectivité peut mettre en place dans la zone le Droit de Préemption Urbain (DPU) et la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

### ➔ La maîtrise de l'urbanisation :

- La collectivité fixe les règles d'aménagement de l'opération ;
- Dès la création de la zone, possibilité offerte à la collectivité de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisations risquant de compromettre la réalisation de l'opération.

### ➔ La maîtrise financière : financement des équipements par un régime de participations contractuelles.

### ➔ Une procédure transparente qui assure une bonne information du public

# QUELLE PROCÉDURE SUIVRE ?

## Une procédure en 3 temps :

1.

### Les études préalables et la concertation



Des études préalables pour éclairer l'autorité à l'initiative de l'opération sur l'opportunité du projet et sa faisabilité.



Une concertation obligatoire qui couvre toute la période d'étude.

2.

### La création de la ZAC



La constitution d'un dossier de création de la ZAC à l'aide des études réalisées.



Approbation du dossier de création et décision de création de la ZAC.

3.

### La réalisation de la ZAC



Constitution du dossier de réalisation déterminant le programme de constructions, les équipements publics à réaliser et le bilan financier prévisionnel



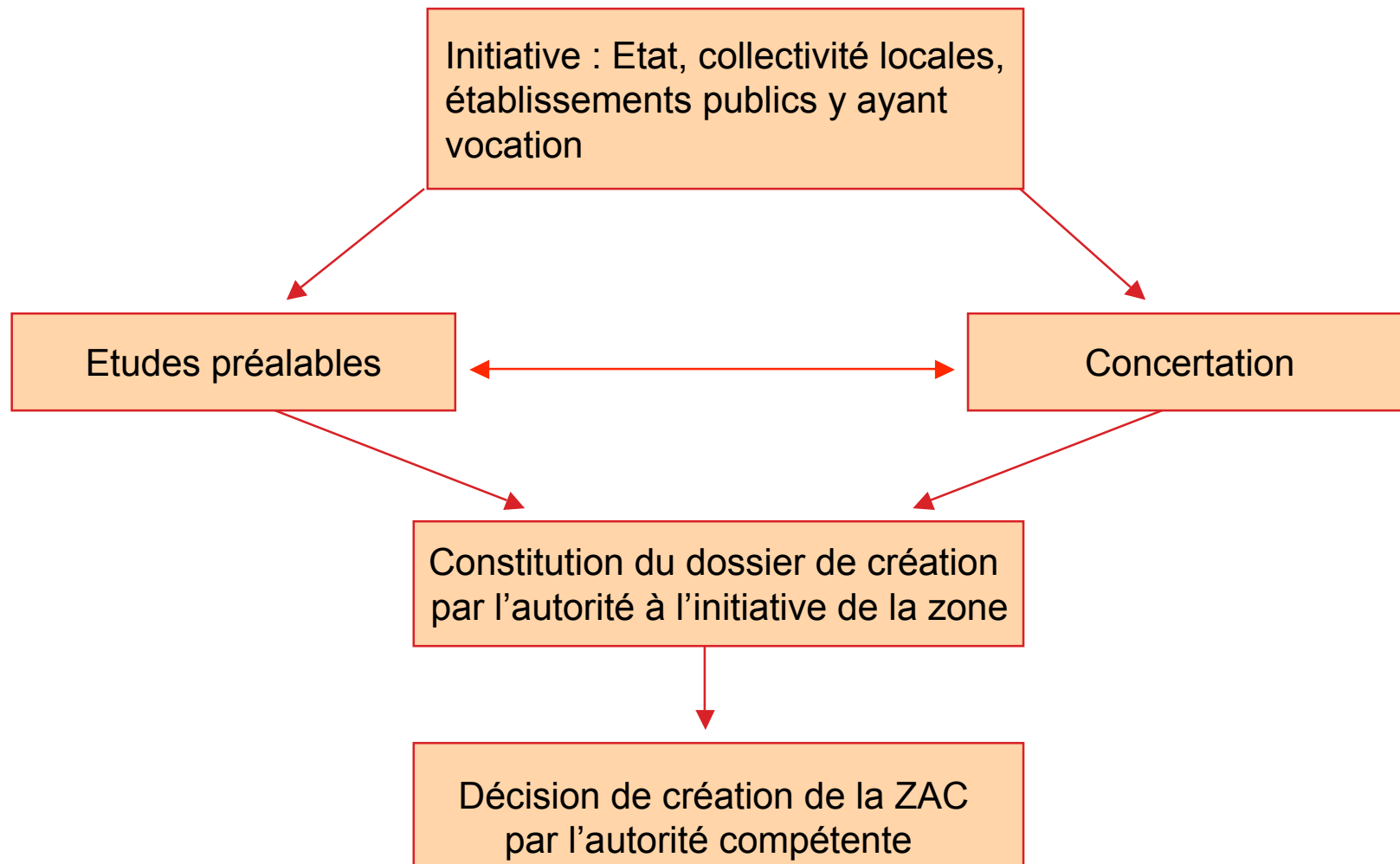
L'aménagement de la zone par la collectivité ou un aménageur public ou privé



Cession des terrains pour construction

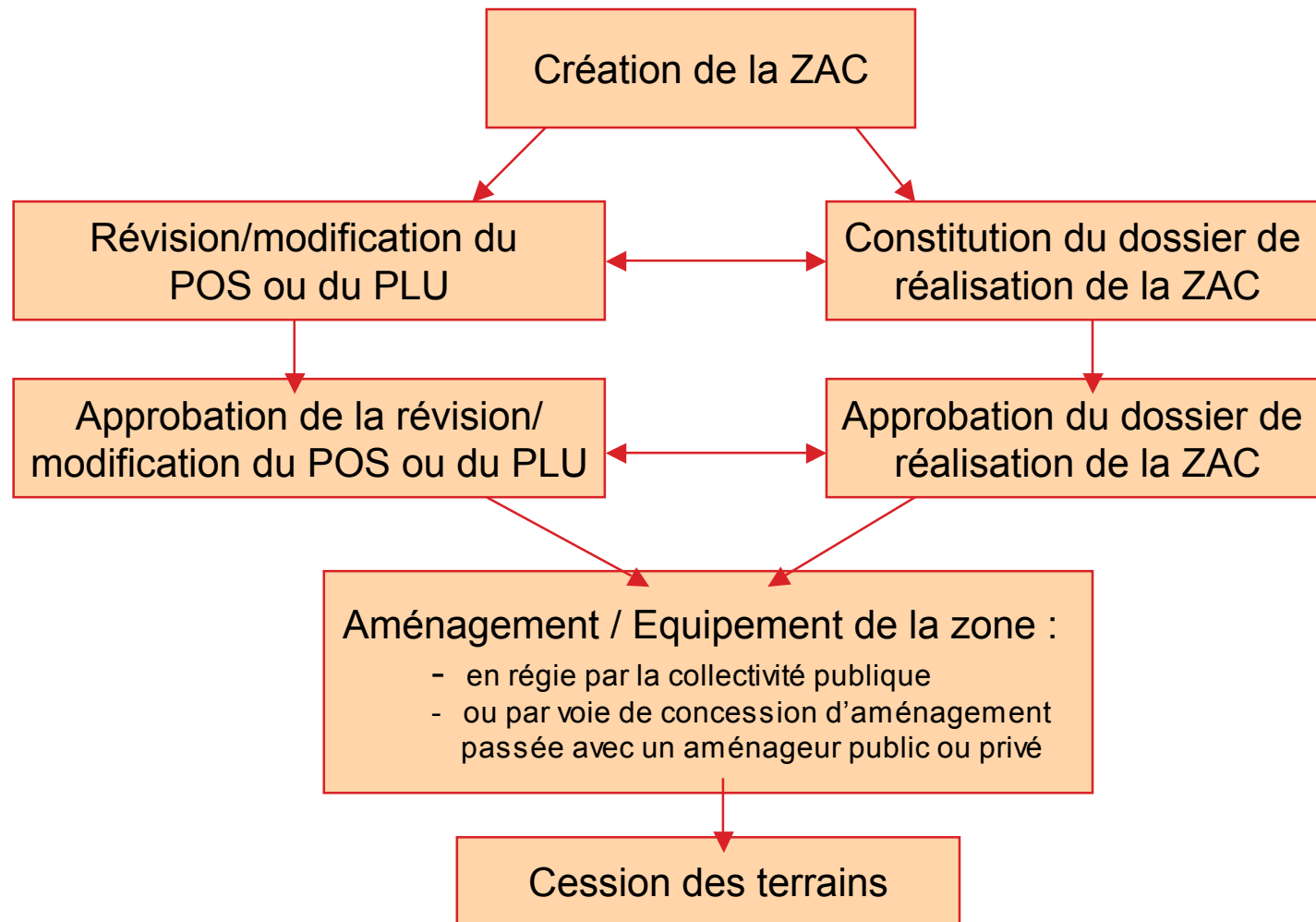
# QUELLE PROCÉDURE SUIVRE ?

## La création de la ZAC :



# QUELLE PROCÉDURE SUIVRE ?

## La réalisation de la ZAC :



# QUEL CALENDRIER D'EXÉCUTION ?

Un calendrier indicatif d'au minimum 2 ans :

