

## La zone d'aménagement concerté (ZAC)

La ZAC est une procédure, 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.

### ► Définition

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.

### 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) et des règles de constructibilité limitée (art. L122-2 et L111-1-2 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).

Une ZAC peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts (art. L311-1 CU). On parle de ZAC « multi-sites ».

### ► Mise en oeuvre

#### 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, les associations locales 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. Dans ce cas, l'organisme co-contractant peut se voir confier les acquisitions par voie amiable, d'expropriation ou de préemption (art. L300-4 et L300-5 CU).

Il doit préciser si la TLE est maintenue dans la zone.

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

Voir également :

fiche n° 3 : PLU

fiche n° 9 :

les quotas de logements sociaux

fiche n° 21 :

découpage parcellaire

Pour en savoir plus :

« Économie et gestion de l'aménagement en ZAC », CERTU, juin 2000

« L'achèvement des ZAC », CERTU, juin 1999

www.certu.fr

> Certu 2006/70



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



ministère  
des Transports  
de l'Équipement  
du Tourisme  
et de la Mer

#### Textes de référence :

Code de l'urbanisme : Art. L300-1et 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

- 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 et les ZAC créées dans le périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN).

### 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, la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les

installations d'intérêt général et les espaces verts. Il a en outre la possibilité de déterminer la SHON dans chaque îlot. (art. L123-3 du CU) ;

- Le cahier des charges doit indiquer le nombre de mètres carrés de SHON dont la construction est autorisée. Il peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales (art. L311-6 CU). Ainsi il peut être plus contraignant que le PLU ;
- 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).

La ZAC est sans effet sur la mise en œuvre :

- du DPU (fiche n°14)
- de la DUP (fiche n°17)

Une Z.A.C. n'est pas :

- un lotissement (fiche n°11)
- un permis de construire groupé (fiche n°12)

Ces deux procédures permettent certes aussi d'imposer, lors de la délivrance de l'autorisation, des participations à la réalisation d'équipements publics, mais n'obligent pas l'opérateur à réaliser un programme d'équipements publics.

**Cete**  
Centres d'Études Techniques de l'Équipement

**Certu**  
Centre d'Études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques  
9, rue Juliette Récamier  
69456 Lyon Cedex 06  
Tel : 04 72 74 58 00  
Télécopie : 04 72 74 59 00  
www.certu.fr

**DGUHC**  
Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction  
Arche sud  
92055 La Défense Cedex  
Tel : 01 40 81 21 22  
Télécopie : 01 40 81 91 40  
www.logement.equipement.gouv.fr

## ► Intérêts 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 est une procédure **adaptée pour engager de nouvelles urbanisations, ou restructurer fortement des zones sous-utilisées ou en friches** : elle est conçue pour créer de nouvelles parcelles de terrains à bâtir, ou pour traiter des îlots à démolir et à réorganiser, par l'intervention de plusieurs promoteurs.
- ♦ 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**. Les contributions demandées à l'aménageur sont limitées au coût des équipements publics à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants des constructions de la zone. (art. L311-4 du CU)

Cette opération permet de favoriser, avec des aménageurs privés et publics, la création de nouvelles zones urbanisées (habitat, bureaux, commerces, activités...), 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.