

Zone d'Aménagement Concerté

Qu'est-ce qu'une ZAC ?

La Zone d'Aménagement Concerté a été créée par la loi d'Orientation Foncière du 30 décembre 1967. Selon l'article 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 décident d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment ceux que cette collectivité ou cet établissement ont acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés ».

Qui peut être à l'initiative du projet ?

L'initiative de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté peut être prise par l'Etat, une collectivité territoriale ou par un établissement public (ex : Région, Département, commune, Etablissements Publics de Coopération Intercommunale, Etablissements Publics d'Aménagement, organismes d'Habitation à Loyer Modéré, Syndicats mixtes, Chambres de Commerce et d'Industrie).

Lorsque la commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme, les ZAC sont créées à l'intérieur des zones urbaines ou destinées à être urbanisées. En revanche, une ZAC ne peut pas être créée en zone agricole ou naturelle sauf en cas de révision du PLU ou de sa mise en compatibilité.

Flers Agglo ayant la compétence pour élaborer une ZAC, le périmètre de la ZAC est approuvé par le conseil communautaire.

Comment se déroule la création de la ZAC ?

Phase 1 : la personne publique (Flers Agglo) présente son intention de créer une ZAC. Elle définit le projet de périmètre et ses objectifs, approuvés par le conseil communautaire. Par la suite, débute la concertation où l'on associe le public pendant toute la durée du projet.

Phase 2 : le maître d'ouvrage, appuyé du bureau d'étude, élabore le projet et étudie son impact sur l'environnement.

L'étude du projet détermine la nature du programme avec tous les scénarios envisageables pour les besoins éventuels de cette zone, les investisseurs publics et privés, le financement et la participation des acteurs sur les équipements publics.

L'étude d'impact porte sur l'analyse des effets du projet sur l'environnement : impact de la voirie (stationnement, circulation), de l'environnement (consommation d'énergie, l'eau), mais aussi les effets liés à la santé, à la nuisance sonore, au patrimoine, à la sécurité et au chantier. Cette étude détermine les influences directes ou indirectes du projet.

Dès lors que ces éléments remettent en cause le projet, des modifications au projet sont apportées afin d'éviter l'impact, le réduire ou de le compenser.

Phase 3 : une enquête publique est organisée auprès des habitants informés, après avoir tiré le bilan de la concertation. Les citoyens sont informés par tous les moyens possibles (affichage, presse écrite, communication audiovisuelle...) de l'objet de l'enquête, de la décision pouvant être adoptée, de l'existence du projet et d'une étude d'impact. Le commissaire enquêteur est nommé par le Tribunal Administratif.

Phase 4 : la personne publique (Flers Agglo), à l'initiative de la création de la ZAC, modifie le projet en tenant compte de l'étude d'impact, de l'enquête publique et des avis des services consultés. Le commissaire enquêteur rend un avis simple en prenant connaissance des propositions et des observations des habitants. Le maître d'ouvrage (Flers Agglo) n'a pas l'obligation de respecter cet avis mais il est plus favorable de le prendre en considération.

Phase 5 : l'élaboration du dossier de la création est menée par la personne publique ayant l'initiative de la création de la ZAC. Le dossier contient :

- un rapport de présentation
- un plan de situation
- un plan de délimitation du périmètre composant la zone
- l'étude de l'impact
- des précisions sur la taxe d'aménagement.

Phase 6 : approbation du projet et création de la ZAC par la collectivité qui en a la compétence (Flers Agglo).

Exemple : Projet de création ZAC pour l'extension de Normand'Innov (CIRIAM) à Caligny.

Les avantages de la ZAC

La ZAC permet à la collectivité de définir les principes d'aménagement et offre des avantages, notamment :

- du droit de délaissement, les propriétaires des terrains peuvent mettre en demeure la collectivité qui est à l'initiative de la création de la ZAC pour ou de procéder à l'acquisition de leur terrain.
- du droit d'expropriation qui permet à une collectivité publique d'acquérir par expropriation des immeubles, construits ou non construits, afin de poursuivre un but d'utilité publique.
- de l'absence de rétrocession des biens préemptés : elle permet de mettre en œuvre le droit de préemption sauf en zone naturelle. Les anciens propriétaires ne peuvent pas faire l'usage de leur droit de propriété si les terrains sont inclus dans une ZAC.
- du sursis à statuer des demandes d'autorisation : possibilité d'un sursis à statuer pour une demande de permis de construire ou une déclaration préalable lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement.
- de faire financer les investissements publics par une participation des investisseurs privés.

Par quels moyens les administrés sont-ils informés du projet ?

La concertation permet de transmettre l'information du ou au public et la prise en compte de ses observations pour l'élaboration du projet. Elle se déroule pendant toute la durée du projet. Elle intervient dès que les objectifs de l'opération ont été fixés et avant que les options fondamentales du projet soient décidées.

Les habitants peuvent être informés de l'avancement du projet par des réunions publiques, des panneaux d'informations, des articles de journaux. De plus, ils ont la possibilité de donner leurs avis lors des enquêtes publiques.