



Les zones d'aménagement concerté

Contrairement au lotissement qui reste le plus souvent une opération d'aménagement privée, la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) est une opération d'aménagement public. « 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 ou 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 » - art. L.311-11 du Code de l'Urbanisme.

Dans le paysage des Zones d'Aménagement Concerté, on retrouve deux grandes familles : la Z.A.C. à caractère économique et la Z.A.C. Habitat.



Les types de Z.A.C.

Les Z.A.C. économiques

Elles sont destinées à l'installation d'entreprises de production industrielle ou artisanale et à l'installation d'entrepôts de commerce de gros et d'entreprises de transport. Dans ce type de Z.A.C., et notamment lorsqu'elle se trouve située le long de grands axes de circulation, est apparue récemment une fonction commerciale nouvelle sous la forme de grandes surfaces commerciales de type « discount ».

En centre-urbain, ces Z.A.C. d'activité comportent surtout des entreprises servicielles privées et publiques (administrations) associées à d'autres fonctions urbaines telles que les équipements collectifs. En général, le tissu urbain y est mixte (logements).

Le dernier type de Z.A.C. d'activités est très spécialisé. Il s'agit des « Parc d'Affaires » destinés à accueillir des établissements haut de gamme, tels que les sièges sociaux de société, les laboratoires de recherche ou les entreprises à haute valeur ajoutée. Ce regroupement dans une zone spécifique est motivé par la volonté d'y trouver un environnement de grande qualité correspondant à l'image que ces entreprises veulent se donner. Cette qualité est surtout fournie par une faible emprise du sol, des espaces publics paysagers et une architecture intégrée à son environnement naturel.

Les Z.A.C. d'habitat

Le nombre plus important de logements que comporte une Z.A.C. par rapport à un lotissement nécessite d'y associer des équipements collectifs de superstructure.

Dans le cas d'une Z.A.C. périphérique, ce sont généralement de simples équipements de quartiers, mais lorsqu'elle porte sur un centre urbain, s'ajoutent à ces équipements de quartier des activités de services et des équipements collectifs de niveau communal ou intercommunal.

URBANISME

LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTE

Les 3 modes de réalisation d'une zone d'aménagement concerté

La réalisation directe en régie

Ce mode de réalisation ne pourra intéresser que les communes, établissements publics ou groupement de communes disposant de services techniques étoffés et d'une relative aisance de trésorerie pour absorber les risques financiers.

La convention publique d'aménagement

C'est le régime privilégié de réalisation des Z.A.C. L'organisme contractant (établissement public, S.E.M.), peut être appelé à mettre en oeuvre des prérogatives de puissance publique (acquisition par expropriation ou délégataire du D.P.U.). La collectivité peut choisir librement son aménageur sans qu'aucune mise en concurrence soit nécessaire. Les dispositions de la loi du 29 janvier 1993 relative aux conventions de gestion déléguée d'un service public ne sont pas applicables à de tels contrats (art L.300-4). Les parties disposent d'une certaine liberté pour organiser leurs relations contractuelles.

Ces conventions traitent notamment de la participation financière et des modalités de contrôle de la collectivité cocontractante ou des avances temporaires de trésorerie.

En contrepartie, l'aménageur doit fournir chaque année un compte-rendu financier comportant le bilan prévisionnel des activités, le plan de trésorerie (échancier des dépenses et des recettes), et un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice.

La convention publique d'aménagement offre des avantages fiscaux comme l'exonération de l'impôt sur les sociétés et sur les résultats provenant de ce type d'opération, le F.C.T.V.A.).

La convention ordinaire

Cette procédure permet à la personne publique de confier l'opération à un aménageur privé, public ou semi-public. Elle ouvre le secteur de l'aménagement aux constructeurs privés (Promoteur – Constructeur).

Cette participation permet de mobiliser des capitaux privés pour relayer ou s'ajouter aux capitaux publics. Une plus grande attention est donnée à l'équilibre financier de l'opération, les déficits éventuels devant être couverts par l'aménageur.

Cela permet également une

meilleure adéquation des équipements aux constructions et une bonne coordination dans leur réalisation.

Le savoir-faire spécifique du secteur privé et sa capacité financière ne concerne que les produits immobiliers destinés au marché. Son souci de rentabilité peut le conduire à exiger une densification de la zone dommageable d'un point de vue urbanistique.

Dans les deux premiers cas, la collectivité conservera la responsabilité globale de l'aménagement de la zone et en assumera les risques financiers.

Dans le dernier cas, la responsabilité de l'achèvement de la zone et les risques financiers de l'opération incomberont à l'aménageur, le plus souvent privé.

URBANISME

LES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Les aspects qualitatifs de l'aménagement

Un projet qualitatif peut être obtenu par :

LA MISE EN PLACE D'UNE CHARTE DE QUALITÉ

UNE PROGRAMMATION URBAINE EFFICACE

- Conditions préalables = décision intercommunale, choix du site, études préalables, programmation ;
- Étapes de la programmation = État des lieux, évaluation des besoins, hiérarchisation des espaces, le programme et sa traduction ;
- Parti d'aménagement = voirie, masses bâties, espaces non bâtis, végétal ;
- Requalification de zones d'activités = constat, démarche, simulations.

UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ

- Volumétrie et l'expression architecturale
- Enseignes
- Clôtures et les abords du bâtiment

UN TRAITEMENT ADAPTÉ DES ESPACES COMMUNS

- Mobilier urbain et les réseaux
- Entrées du site
- Signalétique

UNE PRÉPARATION DE LA GESTION DU SITE

- Mise en place d'une structure de gestion ;
- Gestion des nuisances, déchets et polluants.

UNE ADAPTATION DES DOCUMENTS D'URBANISME

par l'intégration des prescriptions architecturales La réalisation d'une Z.A.C. doit prendre en compte l'ensemble des éléments suivant :

- relation avec le site et impact de la végétation ;
- implantations et gabarit des bâtiments ;
- voies et stationnements ;
- abords et espaces libres ;
- couleur et matériau ;
- homogénéité des formes ;
- expression architecturale ;
- régulation des enseignes commerciales ;
- mobilier urbain ;
- signalétique.