



CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

51 rue Joséphine
27000 EVREUX
Tél: 02 32 33 15 78
Fax: 02 32 39 10 24
contact@caue27.fr

CAUE27



Conseil
d'Architecture,
d'Urbanisme et
d'Environnement
de l'Eure

Z.A.C., LOTISSEMENT QUELLE PROCEDURE CHOISIR ?

RENCONTRES CROISÉES - 13 FEVRIER 2012

Les marchés fonciers et immobiliers

Les règles qui les régissent et les possibilités d'actions

Le développement urbain d'une commune est d'abord conditionné par son régime d'autorisation d'urbanisme (Règlement National d'Urbanisme, carte communale ou Plan Local d'Urbanisme).

Dans le respect des dispositions applicables, la collectivité peut réaliser ou faire réaliser une opération d'aménagement et la soumettre à des participations financières.

Deux catégories d'outils complémentaires peuvent alors être mobilisés.

- 1/. Les outils d'aménagement opérationnels
 - Zone d'Aménagement Concerté,
 - Lotissement.
- 2/. Les outils de financement
 - Taxes,
 - Participations.

Ce document présente les deux procédures de Z.A.C. et de lotissement ainsi que les conditions dans lesquelles les mobiliser.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (Z.A.C.)

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.

Une ZAC est toujours lancée sur l'initiative d'une personne publique.

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 commerces, d'industrie ou de service,
- installations et équipements collectifs publics ou privés.

Champ d'application

Les territoires concernés

> 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.

Une ZAC peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. On parle de ZAC «multi-sites».

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 ou du permis de construire.

L'acquisition des terrains pourra se faire, 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 terrain 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 Taxe d'Aménagement, 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.

Cette opération permet de favoriser, avec des aménageurs privés et publics, la création de



Z.A.C. de Bois Guillaume

nouvelles zones urbanisées (habitat, bureaux, commerces, activités...), en faisant reposer sur l'opération le financement de tout ou partie des équipements publics.

Mise en garde préalable 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.

Textes de références

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

Loi 00-1208 du 13 décembre 2000, loi solidarité et renouvellement urbain

(SRU)



Exemple : Bois Guillaume (76)

Commune de 13 500 habitants
Agglomération rouennaise
Aménageur : Foncier Conseil
Urbaniste : Daniel Hulak

Objectif de la commune

Extension (10 000 habitants en 1990)

Programme sur 38 ha

570 logements - 9 quartiers
25 maisons individuelles (170 lots libres de constructeurs et 80 lots groupés), 70 maisons de ville, 250 logements collectifs (150 logements en accession et 100 logements locatifs).
2 équipements scolaires; une crèche; une hallette;
4 ha d'espaces verts dont 1,5 ha de plaine de jeux.
1 résidence pour personnes âgées; des commerces en pied d'immeubles; 1000 m² de bureaux.
Réalisation 1990 à 2005

Caractéristiques

Le parti pris environnemental de l'opération a été d'évacuer les eaux pluviales à l'air libre avec le souci de les restituer au milieu naturel, de limiter l'imperméabilisation des sols, de reconstituer la biodiversité.

Les voiries, spécialement étudiées et calibrées à minima, sont hiérarchisées en fonction de leur usage et le moins possible imperméabilisées.

L'ensemble de l'opération a été géré par son Règlement d'Aménagement de Zone.

Des cahiers de prescriptions architecturales précisaient les volumétries, les matériaux et les couleurs autorisées secteurs par secteurs. Ils fixaient les proportions des matériaux sur chaque construction. Enfin, l'aspect architectural du projet devait être validé par l'architecte concepteur de la ZAC, Daniel Hulak et le C.A.U.E. 76, conseil de la commune.

LOTISSEMENT

Le lotissement est une procédure d'aménagement opérationnelle, qui peut être envisagée comme une alternative à la ZAC, notamment pour de petites opérations.

Définition

Le lotissement

Le lotissement est une opération de division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments, soumise à l'autorisation, qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet de porter à plus de deux - ou quatre en cas de partage successoral - le nombre de terrains issus de la dite propriété.

Le lotissement «communal»

Le lotissement est le plus souvent conçu et réalisé par une personne privée, mais peut être l'oeuvre d'une personne publique.

Le lotissement «communal» est maîtrisé par la collectivité et doit alors se réaliser dans l'intérêt général.

Il suppose d'être accompagné d'une politique foncière et fiscale qui prévoient :

- la réalisation d'équipements,
- les modalités de leur gestion future.

Champ d'application

Une division de propriété ne constitue un lotissement que si elle présente 4 caractéristiques :

- division d'une propriété foncière, «ensemble foncier d'un seul tenant»
- division intervenant dans une période de 10 ans,
- division en vue d'implanter des bâtiments,
- nombre de lots supérieurs à 2 (pour le droit commun).

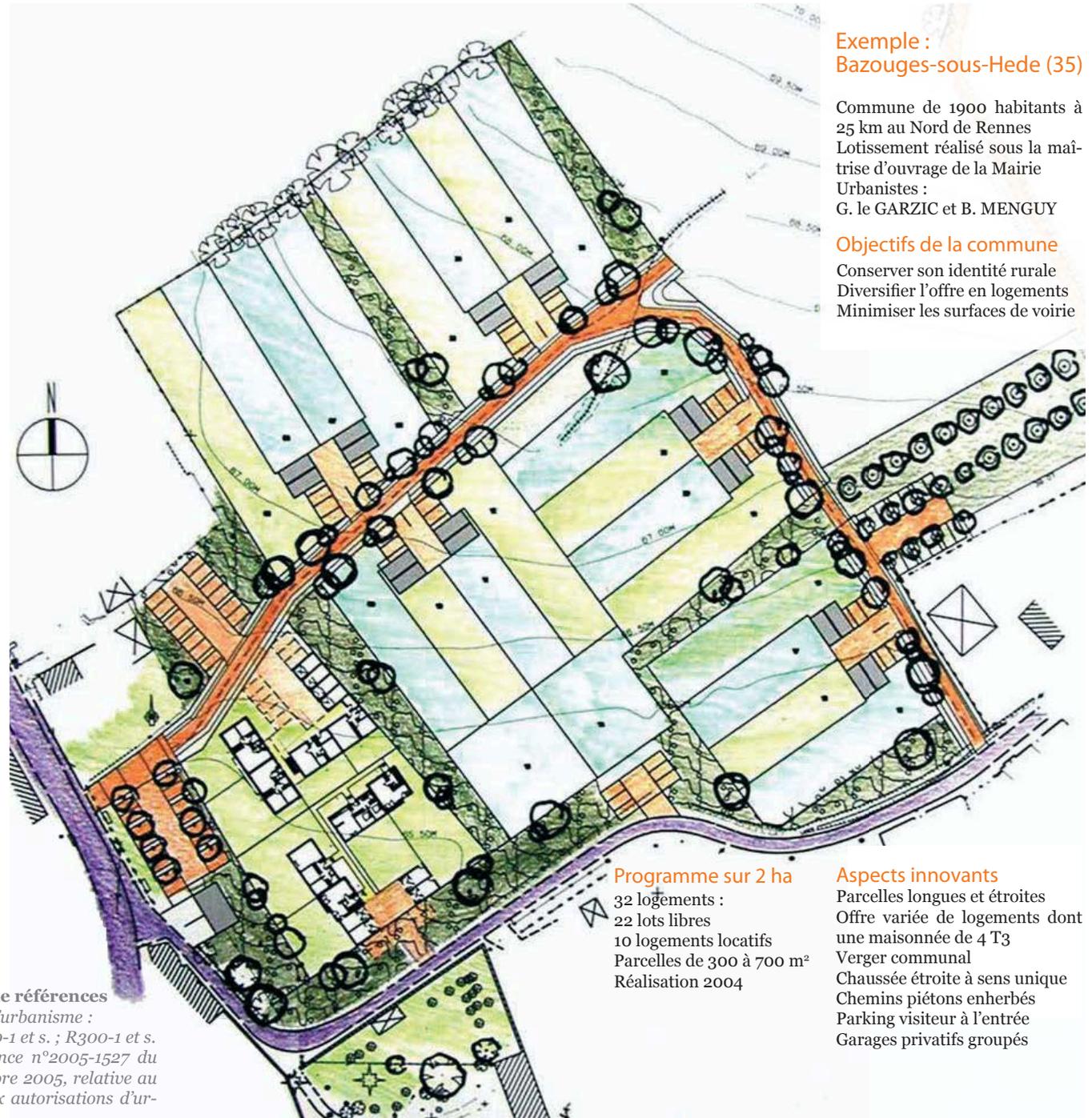
Intérêts et limites de l'outil

Les atouts du lotissement communal

- Le lotissement, souvent conçu et réalisé par une personne privée, peut être l'oeuvre d'une personne publique. La collectivité décide alors de la forme urbaine de son développement.
- Le recours au lotissement peut s'envisager comme une alternative à la ZAC, notamment pour des petites opérations qui le permettent.

Mise en garde

- Les lotissements ont souvent des formes urbaines standards et banalisées et des espaces publics réduits au minimum. Ils doivent faire l'objet d'attentions particulières quant à la qualité urbaine et paysagère.



Exemple : Bazouges-sous-Hede (35)

Commune de 1900 habitants à 25 km au Nord de Rennes
Lotissement réalisé sous la maîtrise d'ouvrage de la Mairie
Urbanistes :
G. le GARZIC et B. MENGUY

Objectifs de la commune

Conservier son identité rurale
Diversifier l'offre en logements
Minimiser les surfaces de voirie

Programme sur 2 ha

32 logements :
22 lots libres
10 logements locatifs
Parcelles de 300 à 700 m²
Réalisation 2004

Aspects innovants

Parcelles longues et étroites
Offre variée de logements dont une maisonnée de 4 T3
Verger communal
Chaussée étroite à sens unique
Chemins piétons enherbés
Parking visiteur à l'entrée
Garages privatifs groupés

Textes de références

Code de l'urbanisme :
Art. L300-1 et s. ; R300-1 et s.
Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005, relative au PC et aux autorisations d'urbanisme