

Une zone d'aménagement concerté (ZAC), késako ? Et à Brestivan, ça marche comment ?

Avantages

Par rapport à une « classique » opération de lotissement, une ZAC, procédure complexe et relativement longue, a pour principaux avantages :

- d'une part, de ne pas nécessiter une maîtrise foncière préalable par la collectivité des terrains concernés
- d'autre part, de permettre une maîtrise du phasage dans le temps de la mise en œuvre du projet.

Elle conduit à une réflexion sur les équipements nécessaires et facilite leur financement en permettant de mettre en place 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.

Les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC de Brestivan seront exonérés de la part communale de la taxe d'aménagement ; en échange, sont mis à la charge du constructeur ou de l'aménageur le coût des équipements publics de voirie et réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que celui des espaces verts et stationnements pour les besoins des habitants ou usagers futurs de la zone.

Le traité de concession prévoit ainsi que l'aménageur prend à sa charge, pour un montant global de près de 5,8 millions d'euros hors taxes au minimum :

- *le foncier pour la réalisation de ces équipements publics,*
- *la réalisation d'un « équipement de quartier » et de l'espace de stationnement paysager correspondant,*
- *une participation de 1,5 M€ au projet d'équipement culturel communal (soit 25 % du montant prévisionnel de l'équipement),*
- *la requalification de la route de Lanfloy ainsi que de la rue de Brestivan,*
- *une contribution à la requalification de la route départementale (25 % du montant prévisionnel des travaux),*
- *une participation aux travaux de renforcement du système d'assainissement des eaux usées.*

Un cahier des charges, obligatoire, peut définir des prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales ou environnementales plus contraignantes que celles prévues au plan local d'urbanisme.

Un cahier de prescriptions techniques a été annexé au traité de concession signé avec l'aménageur, relatives notamment aux aménagements de voirie, au traitement de la transition entre espace public et espace privé, à la réalisation d'une aire de jeux pour enfants, ainsi que de jardins familiaux et/ou vergers partagés. Le montant global des travaux correspondants est estimé, dans le traité de concession à près de 13,9 millions d'euros hors taxes.

Cette procédure permet, dès la décision de création :

- à la collectivité, de surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation de constructions qui pourraient compromettre la réalisation de cette opération ;
- aux propriétaires des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC, de mettre la collectivité en demeure d'acquiescer ces terrains.

Modes de réalisation

Une ZAC peut être réalisée :

- soit en **régie**, par la collectivité elle-même, éventuellement avec l'appui d'un mandataire ; la collectivité demeure responsable de l'opération et en assumera le risque financier ;
- soit via une **concession d'aménagement**, qui confie à un aménageur (public ou privé) les missions d'acquisition des terrains, la réalisation des travaux, la commercialisation et éventuellement la réalisation des études.

Pour la ZAC de Brestivan, les élus ont fait le choix de faire appel à un concessionnaire privé (OCDL – groupe GIBOIRE).

Déroulement

Une procédure en 2 phases : création et réalisation

Dossier de création :

- rapport de présentation : objet et justification de l'opération, description de l'état initial et de son environnement, programme global des constructions, raisons pour lesquelles le projet a été retenu
- plan de situation
- plan de délimitation
- étude d'impact ou étude environnementale
- régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement
- + bilan et clôture de la concertation

Pour la ZAC de Brestivan, cette phase s'est conclue par la délibération de la commune de Theix-Noyalo en date du 25 avril 2016, décidant de la création de cette ZAC.

Dossier de réalisation.

- choix de l'aménageur, traité de concession
- programme des équipements, programme des constructions,
- modalités prévisionnelles de financement,
- compléments éventuels de l'étude d'impact

Pour la ZAC de Brestivan, cette phase se terminera par une délibération de la commune de Theix-Noyalo sur la base des études de réalisation qui seront portées par l'aménageur en concertation avec la commune. L'aménageur choisi par la commune, par délibération en date du 14 novembre 2016, est la société OCDL (groupe GIBOIRE).

Concertation, concertation...

La procédure de ZAC, comme son nom l'indique, impose effectivement des modalités minimales de concertation avec le public, qui demeurent très modestes. En outre, des sujets complexes comme ceux de l'urbanisme et de l'aménagement demeurent souvent un domaine réservé des techniciens et des élus, faute d'une acculturation des citoyens, qui nécessiterait des moyens, du temps, et une véritable démarche d'éducation populaire.

Quelle que soit la procédure retenue, l'on s'aperçoit bien vite que c'est l'ambition des élus en matière de participation citoyenne qui fera son intérêt... tant pour les habitants (actuels et futurs) que pour les élus eux-mêmes et les professionnels qui les entourent !

Plus d'infos :

sur la procédure de ZAC

http://www.rhone.gouv.fr/content/download/4726/27988/file/ZAC_cle011e34.pdf

http://www.anjouurbanismedurable.fr/fileadmin/aud_documents/glossaire/ZAClotissement_juin_2012.pdf

sur les modalités de participation citoyenne aux projets d'urbanisme

d'intéressantes réflexions venues de l'agglomération toulousaine : <http://www.sicoval.fr/fr/s-impliquer/conseil-de-developpement/commission-participation-citoyenne/nouvelle-page.html>

une démarche encourageante de la mairie de Saillans (Drôme) pour la révision de son PLU :

<http://www.mairiedesaillans26.fr/demarrage-de-la-revision-participative-du-plu-de-saillans/>