

Tableau de bord des zac*

2001-2007, le nouvel élan de la Zone d'Aménagement Concerté en Indre-et-loire

* au 1er septembre 2007

2001-2007 : les ZAC créées et leur localisation

21 ZAC créées, le renouveau de l'outil ?

Depuis la création des Zones d'Aménagement Concerté en 1969, on constate que cette procédure a été massivement utilisée à partir de 1984, soit quelques temps après les lois de décentralisation de 1982-1983.

Durant les années 1990, seules une à deux ZAC sont créées¹ en moyenne par an.

Les années 2001-2007 se découpent en deux périodes assez distinctes. Prolongement de la tendance observée à la fin des années 1990, la période 2001-2004 voit seulement la création de 5 ZAC en quatre ans, alors que trois fois plus (16) sont créées sur la période 2005-2007.

Venant confirmer cette tendance, quatre autres opérations devraient être créées après le 1er septembre, date de mise à jour du tableau de bord : le Pas d'Âne à Nazelles-Négron, les Terres Noires à Saint-Étienne-de-Chigny, les Trois Marchands à Sainte-Maure de

Touraine et les Dolbeaux à Semblançay. De plus, au moins cinq projets de ZAC sont en cours et leurs dossiers de création devraient être approuvés courant 2008.

■ **les superficies en jeu : 265 ha destinés au logement et 973 ha destinés aux activités**

1 Date de création : date de la délibération du conseil municipal ou communautaire approuvant le dossier de création de la ZAC.

Une fois la ZAC créée, celle-ci peut n'entrer en phase opérationnelle que plus tard. Les ZAC les plus actives sur la période concernée ont souvent été créées dans les années 1990.

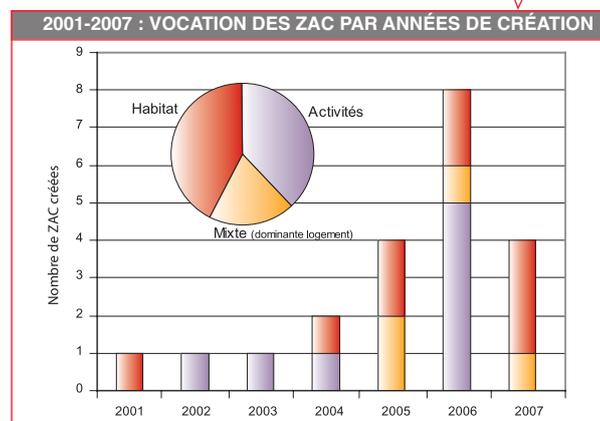
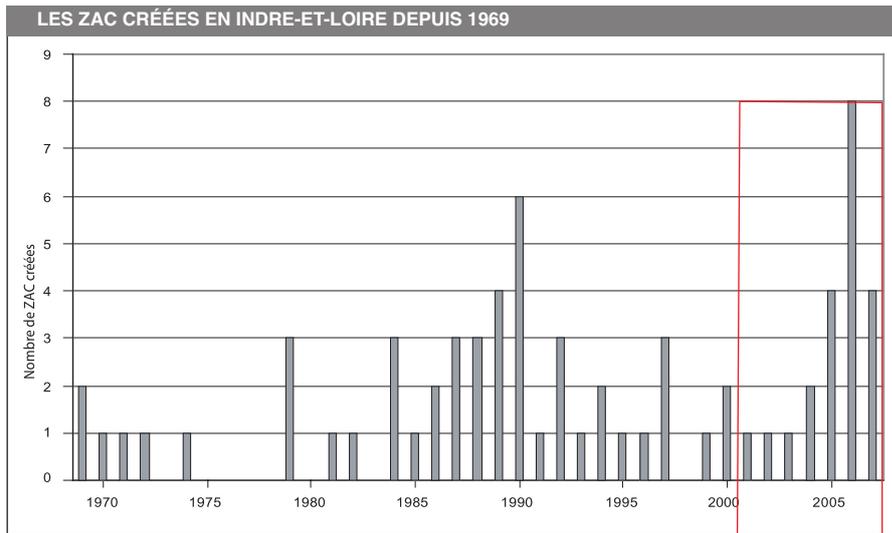
Le «boom» des ZAC hors agglomération tourangelle

Entre 1969 et 2000, seules 6 ZAC avaient été créées en dehors de l'agglomération tourangelle (périmètre du SCOT), alors que depuis 2001, pas moins de 12 ZAC y ont été créées, soit plus de la moitié des opérations de la période 2001-2007. **Ce grand nombre de ZAC créées en dehors de l'agglomération tourangelle est un phénomène nouveau.**

Sur les 9 ZAC situées dans le périmètre du SCOT de l'agglomération tourangelle, on notera que 4 sont mixtes, avec une dominante logement.

En dehors de l'agglomération, les opérations sont monofonctionnelles, avec une vocation précise, activités ou habitat. Le milieu urbain offre plus aisément des opportunités pour de petits programmes d'activités en grande partie tertiaires (5.000 à 15.000 m² de SHON) dans des opérations de logements.

■ *les superficies en jeu : 450 ha au sein du SCOT de l'agglomération tourangelle et 788 ha hors SCOT*



Quels aménageurs pour les ZAC créées sur la période 2001-2007 ?

Les incidences de la nouvelle «concession d'aménagement»

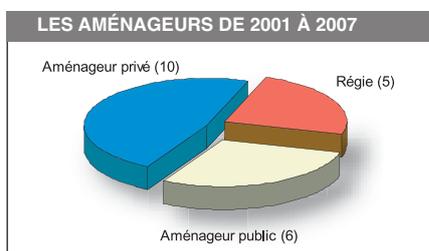
La loi relative aux concessions d'aménagement (20 juillet 2005) et son décret d'application (31 juillet 2006) ont considérablement modifié les conditions de choix de l'aménageur, dans le cadre de ZAC concédées. En effet, cette loi, qui transcrit le droit européen, impose une consultation pour choisir l'aménageur et met de la sorte les aménageurs « publics » (SEM, établissements publics, offices publics) et privés sur un même plan. Il n'existe plus qu'un seul régime de concession, la concession d'aménagement.

La nette progression des opérateurs privés

Depuis le milieu des années 1980, époque de création d'un nombre important de ZAC, et jusqu'en 2000, la part des ZAC concédées et aménagées par un aménageur privé oscillait entre 10% et 15%.

Cette proportion est en très forte augmentation : sur les 21 ZAC créées depuis 2001, près de 50% sont aménagées par des opérateurs privés. La moitié de ces ZAC (5/10) sont aménagées par Ataraxia ou Sofial, parfois associés (groupements Ataraxia - Sofial ou Ronce Immobilier - Sofial). Les autres aménageurs sont Chessé, Nexity-Foncier Conseil, Icade et Négocim.

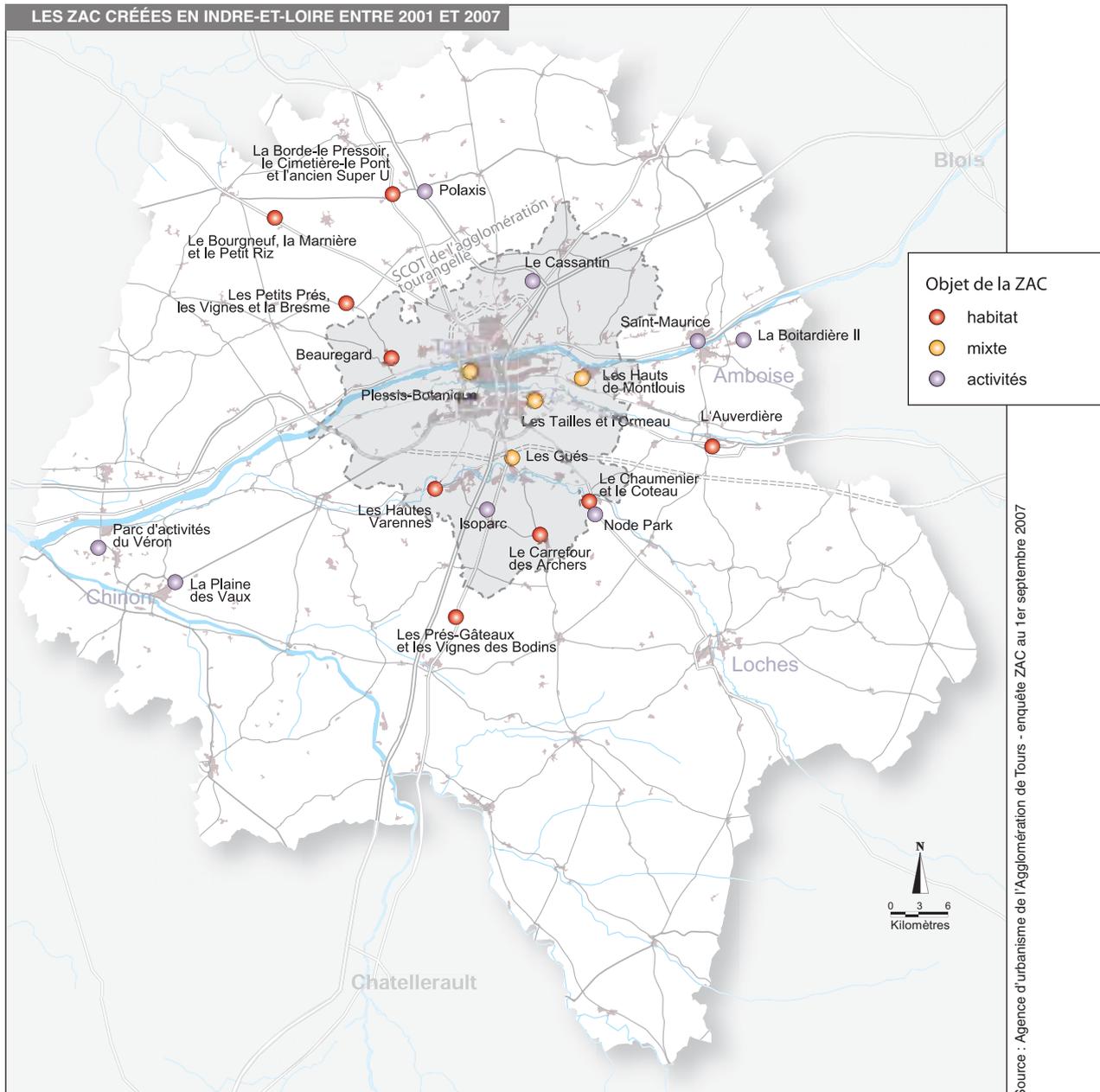
La Société d'Équipement de Touraine reste néanmoins l'aménageur du tiers des ZAC concédées (5 ZAC). Autre aménageur public, l'OPAC 37 aménage une ZAC à Bléré, l'Auverdière.



La régie intercommunale pour les ZAC d'activités

Les ZAC en régie ne sont plus le fait des communes, mais de structures intercommunales, pour des opérations qui relèvent des compétences de développement économique récemment prises par les communautés de communes ou d'agglomération.

On remarquera que sur 8 ZAC à l'initiative de structures intercommunales, 5 sont réalisées en régie. Les communautés de communes souhaitent en effet maîtriser au mieux l'implantation des entreprises sur leur territoire et jugent disposer des moyens suffisants pour porter en interne la réalisation de ce type d'opérations.



FOCUS

Les petites communes s'engagent dans la procédure ZAC

Il apparaît clairement une augmentation du rythme de création des ZAC depuis 2005 : pour partie, les nouveaux PLU élaborés depuis la loi SRU ont été l'occasion, à travers l'élaboration des Projets d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), de développer une démarche de projet urbain se concrétisant de manière opérationnelle sous la forme de ZAC résidentielles.

Face à la pression foncière, les petites communes souhaitent maîtriser leur développement, en initiant une politique de l'habitat pour organiser leur urbanisation (encouragement à la primo-accession, développement du locatif social).

Si par le passé, la procédure de lotissement, plus courte, a été privilégiée, la ZAC, désormais intégrée aux PLU, présente plusieurs avantages :

- possibilité de faire porter financièrement l'opération par un aménageur,
- maîtrise et cohérence du projet d'aménagement,
- possibilité de créer une ZAC sur plusieurs sites (opération multisites),
- souplesse en termes de phasage et de programme, qui peut notamment permettre de s'adapter à la conjoncture,
- possibilité de recours à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP).

Réalisation
Béatrice GENTY, Luc BAUGÉ
Contact
Béatrice GENTY
genty@atu37.org
02 47 71 70 84



**Le Tableau de bord des ZAC
d'Indre-et-Loire 2007
(CD-rom des fiches opérations)
est disponible sur demande à l'ATU.**

La programmation 2001-2007

4.000 logements entre grandes opérations urbaines et opérations multisites périurbaines et rurales

Près de 4.000 logements ont été programmés sur le département à travers les ZAC créées entre 2001 et 2007 (3.995 logements sur 13 ZAC).

Quatre opérations totalisent à elles seules près de 70% de cette programmation. Elles se situent dans l'agglomération tourangelle, à La Riche (ZAC Plessis-Botanique, 1.000 logements), Montlouis-sur-Loire (ZAC les Hauts de Montlouis, 760 logements), Saint-Avertin (ZAC les Tailles et l'Ormeau, 540 logements) et Veigné (ZAC les Gués, 400 à 450 logements). Ces quatre opérations incluent également de petits programmes d'activités.

La majorité des opérations totalisent 100 à 200 logements. Afin d'atteindre cette masse critique, certaines communes ont eu recours aux ZAC multisites (5 ZAC, soit un tiers des ZAC de logement).

Près de 4 millions de m² de locaux d'activités (shon)

3.868.000 m² de SHON d'activités sont programmés sur 7 ZAC d'activités et 4 ZAC mixtes. La majorité de la programmation se concentre sur cinq opérations :

- Isoparc à Sorigny, 500.000 m², première phase d'un projet plus important,
- le Cassantin à Parçay-Meslay, 500.000 m²,
- le Parc d'activités du Véron, 700.000 m² programmés sur la communauté de communes du Véron (SHON incluant l'existant),
- la Boitardière II, 700.000 m² programmés sur la communauté de communes du Val d'Amboise,
- Polaxis, à Neuillé-Pont-Pierre, constitue la plus grosse programmation avec 855.000 m² de SHON.

Tous types d'opérations sont développés, aussi bien des zones artisanales et commerciales (ex : la Plaine des Vaux, à Chinon) que des zones d'activités implantées le long d'axes autoroutiers, en vue d'exploiter des situations stratégiques pour la logistique et le fret (ex : Polaxis).

Méthodologie

Le Tableau de bord des ZAC d'Indre-et-Loire a été initié en 1996.

Il est mis à jour annuellement grâce à un questionnaire envoyé aux communes, communautés de communes et aménageurs, complété par des rencontres ou entretiens téléphoniques.

La mise à jour du Tableau de Bord 2007 a été effectuée au 1er septembre 2007.

Au travers de la présente synthèse, nous avons choisi de décrypter les tendances à l'œuvre depuis l'année 2001 qui correspond à la mise en application de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (décret n°2001-261 du 27 mars 2001 supprimant les PAZ et décret n°2001-260 du 27 mars 2001 instaurant les PLU).

Éléments de cadrage

69 ZAC ont été créées en Indre-et-Loire depuis la mise en place de cet outil par la Loi d'Orientation Foncière de 1969 ; au 1er septembre 2007, 23 de ces ZAC sont considérées comme terminées.

On dénombre donc 46 ZAC en cours en Indre-et-Loire, mais 9 d'entre elles sont presque commercialement achevées, dans la mesure où plus de 95% du foncier a été commercialisé.

La clôture de quatre opérations est prévue en 2008 : les Terrasses de Bodet à Montlouis-sur-Loire, Equatop-Clos de la Lande à Saint-Cyr-sur-Loire, les Minimes à la Riche et la Guérinière à Vézetz.

Pour aller plus loin

- Loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement et son décret d'application du 31 juillet 2006
- Biblio : A.PELCRAN, P.BONAMY, Les concessions d'aménagement en pratique, Litec, 2007

À RETENIR

Le renouveau de l'outil ZAC

21 ZAC créées entre 2001 et 2007 ; 4.000 logements et 4 millions de m² de SHON d'activités programmés

Le développement des ZAC hors agglomération

60% des ZAC créées hors SCOT de l'agglomération tourangelle (13/21)

La montée en puissance des aménageurs privés

le "privé" aménage plus de 60% des ZAC concédées (10/16)

Les ZAC d'activités en régie intercommunale

5 ZAC réalisées en régie sur 8

Le développement des ZAC dans les petites communes

6 opérations sur 13 ZAC à dominante habitat.