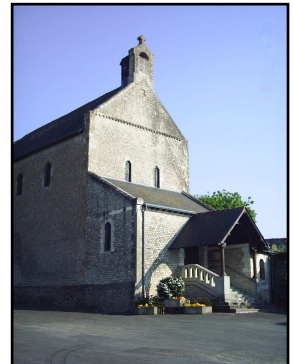


# *Création d'un espace ludique à Chanceaux sur Choisille (Indre et Loire-37)*



Maruntel Roxana  
Ingénieur 1<sup>re</sup> année

- 2006-

Maruntel Roxana  
Ingénieur 1<sup>re</sup> année  
Projet individuel  
Année 2006



# *Création d'un espace ludique à Chanceaux sur Choisille (Indre et Loire-37) :*

*Aménagement d'une aire de jeux et d'un espace vert*

Ecole Polytechnique de Tours  
Département Aménagement  
35 Allée Ferdinand Lesseps

# SOMMAIRE

Remerciements.....	3
Introduction.....	4
Partie I : Présentation de la commune.....	5
A - L'intercommunalité.....	6
B - Structure de la commune.....	6
C - Historique.....	10
D - Analyse paysagère.....	12
E - Démographie.....	13
F - Activités associatives et économiques.....	15
G - Une commune en plein développement.....	17
Partie II : Les sites du projet.....	18
A - Un espace collectif dédié aux activités sportives.....	19
B - Un espace vert dans le cadre d'une Z.A.C.....	23
C - Un espace public, un espace privé.....	27
Partie III : Proposition d'aménagement.....	28
A - Pourquoi une aire de jeux dans la commune ?.....	28
B - Aménagement d'une aire de jeux.....	28
C - Pourquoi un espace de jeux et de rencontre dans la ZAC ?.....	35
D - Une proposition d'aménagement pour l'espace vert.....	35
E - Le lien entre les deux espaces.....	39
Conclusion.....	40
Bibliographie.....	41
Table des illustrations.....	42
Table des matières.....	43

## REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier particulièrement les personnes suivantes :

♣ Mme Sophie BERNARD, Secrétaire Général à la Mairie de Chanceaux sur Choisille,

♣ M. Sébastien LARRIBE, professeur au Département Aménagement, Polytech' Tours,

Ainsi qu'à toutes les personnes qui ont contribué à ce projet, pour leur conseils et leur renseignements.

# INTRODUCTION

Chanceaux sur Choisille est une commune d'Indre et Loire qui a connu une croissance démographique rapide. Elle compte actuellement plus de 3500 habitants. Cet essor est due à la proximité de Tours mais aussi au cadre de vie qu'offre la commune. La vie associative est très présente. La commune proposent pleins activités sportives : elle est équipée d'un terrain de tennis, d'un terrain de football, d'un terrain de pétanque etc. Une ligne de bus régulière relie Chanceaux sur Choisille à la ville de Tours. Il y a aussi des nombreuses possibilités d'activités "nature" avec 25 kilomètres de sentiers de randonnées pédestres en voie de réhabilitation.

Du point de vue économique elle conserve comme activité principale l'activité agricole (surface agricole utilisée égale à 1430 hectares, le territoire communal ayant 1847 hectares), pourtant la population agricole représente que 1,9 % de la population active.

Tenant compte de cette évolution du nombre d'habitants, mais aussi d'une population « urbaine » qui s'installe dans la commune, il se doit d'accueillir les nouveaux habitants dans un cadre de vie agréable et de les satisfaire, en oubliant pas les habitants actuels de la commune.

Pour cela, l'aménagement d'un espace collectif et l'installation d'un équipement ludique participera à l'accomplissement de cette tâche.

La première partie du projet servira comme carte d'identité de la commune. On décrira à la fois le paysage, l'histoire, la structure générale.

Dans la deuxième partie les sites concernés par l'aménagement seront présentés.

Et dans la troisième partie sera faite une proposition d'aménagement en découvrant aussi les enjeux.

## Partie I : Présentation de la commune

La commune Chanceaux sur Choisille (37390) est située au nord de l'Agglomération tourangelle, à 10 km de Tours.

Chanceaux sur Choisille, commune semi-urbaine, a un vaste territoire de 1847 hectares et compte, à ce jour, plus de 3500 habitants.

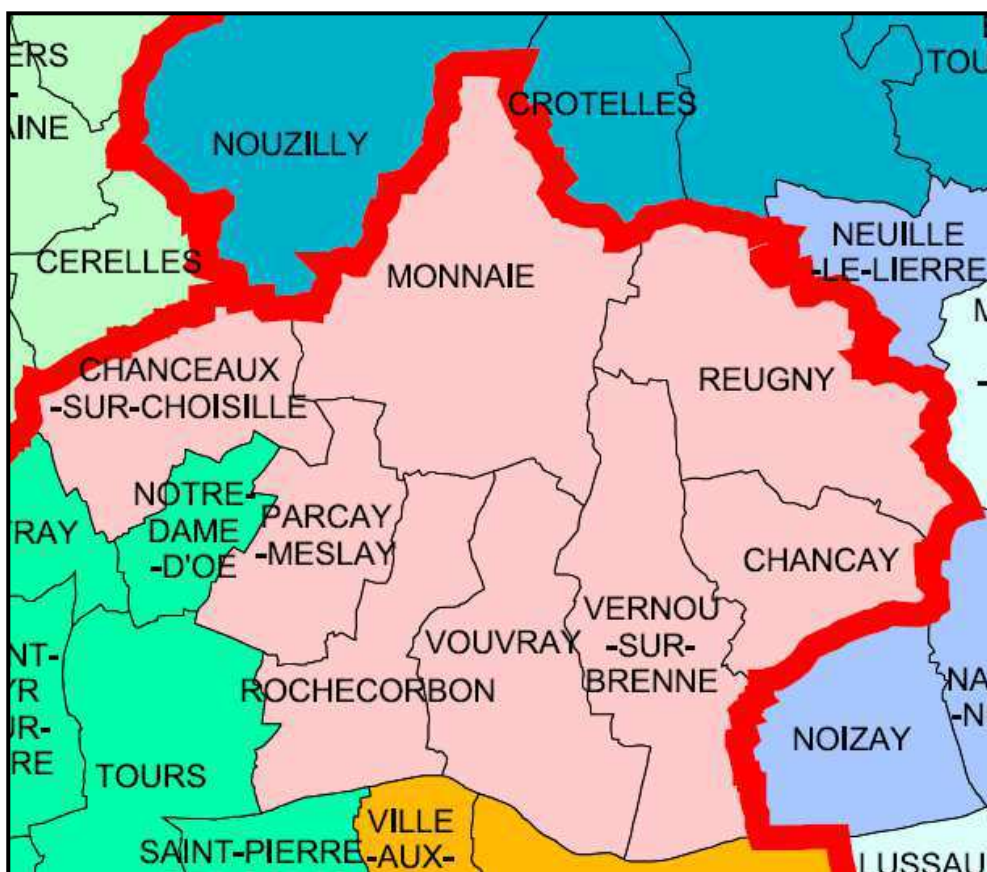


Carte 1 : Localisation de Chanceaux sur Choisille

Source : [de.wikipedia.org](http://de.wikipedia.org), [www.ac-orleans-tours.fr](http://www.ac-orleans-tours.fr)

## A - L'intercommunalité

La commune appartient à la Communauté de Communes du Vouvillon. Des relations étroites existent avec les communes voisines par le biais de cette Communauté (syndicats intercommunaux) pour assurer certains services publics tels que la distribution d'eau, la collecte des ordures ménagères etc.



Carte 2 : Carte de la Communauté de Communes du Vouvillon  
Source : [www.indre-et-loire.pref.gouv.fr](http://www.indre-et-loire.pref.gouv.fr)

## B - Structure de la commune

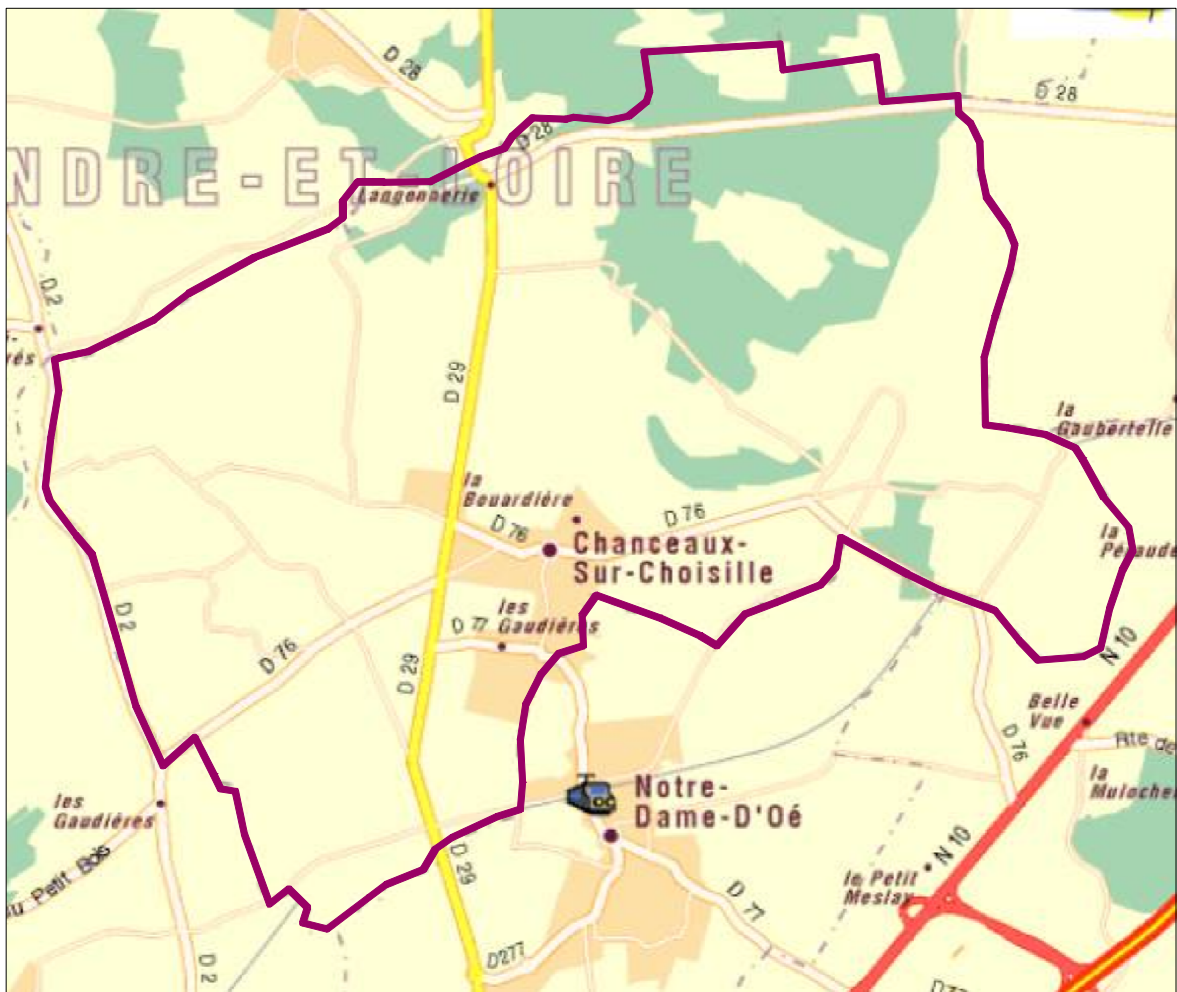
### 1. Une commune avec deux centre bourgs

La Choisille, au nord-ouest de la commune, sépare Chanceaux de Cerelles. La Choisille de Chanceaux, l'un de ses affluents de rive gauche, coupe en deux le territoire communal.

La commune présente une caractéristique particulière : elle est composée de deux centres bourgs : Chanceaux bourg et Langennerie, et a vu se multiplier les constructions d'habitats dans les écarts.

Chanceaux bourg est situé au centre-sud du territoire communal, loin de Choisille malgré son nom, à 2 km de Notre-Dame-d'Oé.

Langennerie se situe sur la rive gauche de la Choisille, à 2,2 km au nord du bourg, en limite de Cerelles. Ce gros hameau s'étire du nord au sud le long de la route départementale numéro 29.



Carte 3 : Les limites de la commune  
Source : [www.viamichelin.fr](http://www.viamichelin.fr)

## 2. Les infrastructures

La commune est traversé par trois routes départementales et l'autoroute A28 : - La D28 traverse le nord de Chanceaux sur Choisille

- La D29 structure pratiquement en deux le territoire communal de nord vers le sud

- La D76 traverse la commune de sud-ouest au sud-est vers la N10 et la A10
- La A28 récemment ouverte passe par le centre du territoire communal de l'est vers l'ouest.

On peut mentionner aussi la route départementale D2 qui constitue une partie de la limite ouest de la commune.



Photo 1 : Mairie

La Mairie, située au nord de Chanceaux bourg, abrite la bibliothèque au sous-sol. La bibliothèque est récemment ouverte et compte plus de 200 adhérents.

L'école est située à proximité de la Mairie. Cette année les travaux pour la construction de la 11<sup>ème</sup> classe se sont achevés.



Photo 2 : Ecole



On peut trouver aussi une salle de loisirs où sont organisés fréquemment des soirées spectacle.

Photo 3 : Salle de loisirs

Les Cancelliens ont la possibilité d'exercer une gamme large d'activités sportives : tennis, pétanque, tir à l'arc, tir à l'arme au poing, football, bi-cross, judo, gymnastique.



Photo 4 : Salle de dojo



Photo 5: Terrain de tennis



Carte 4 : Localisation des équipements administratifs, culturels, culturels et sportifs  
Source : Plan Officiel de Chanceaux sur Choiseul pour l'année 2006

## C - Historique

### 1. Un site occupé dès le Néolithique

Des silex polis du Néolithique ont été récoltés à Langennerie, montrant l'ancienneté de l'occupation du site, La Grosse Pierre pourrait constituer le vestige le plus ancien de la commune. Il s'agit d'un bloc de grès de 1.5 m de haut

situé à 500 m au sud de Langennerie, mais dont rien ne prouve qu'il fut un menhir.

Il existait sur la commune un monument druidique (probablement un dolmen) mentionné sur la carte de Cassini sous le nom de "Pierre Couverte" et qui a donné son nom au lieu-dit.

## 2. Le nom de « Chanceaux sur Choisille »

Le nom du village apparaît dans le cartulaire de Saint-Julien de Tours (ecclesia, villa, vicaria de Cancellis). La forme évolue ensuite légèrement (prioratus de Chancellis en 1204, parochia de Chancellis en 1315) et, au XIV<sup>ème</sup> siècle, devient Chanseaux ou Chanceaux. En 1852, la commune a tenu à préciser dans son nom sa situation près de la Choisille, pour être distinguée de Chanceaux-près-Loche .

## 3. Édifices dans la commune

L'Église Saint Martin : En 939, un vassal de Hugues, Robert, dont le père est moine à Saint-Julien, donne cette église aux religieux de l'abbaye tourangelle. Son abside conserve les statues de sainte Agathe et de saint Mamers, réalisées par le céramiste tourangeau Avisseau.



Photo 6 : Église Saint Martin  
Source : [www.leguide-loire.com](http://www.leguide-loire.com)

Le Manoir de la Planche : Sur la rive gauche de la Choisille l'ancien manoir , du début du XVII<sup>ème</sup> siècle, possédait sur sa façade ouest une galerie à arcades, maintenant aveuglée. L'édifice a été converti en grange.

Le Château de Choisille : Appelé au XIX<sup>ème</sup> siècle Château de la Porcherie il fut le domaine d'Eve Lavallière, célèbre comédienne des années 1900. En 1932, Charles Spiessert, propriétaire du cirque Pinder achète ce château. Les animaux de la ménagerie passent l'hiver dans des hangars aménagés. Après sa mort les hangars sont ensuite utilisés par deux transporteurs implantés dans la commune.

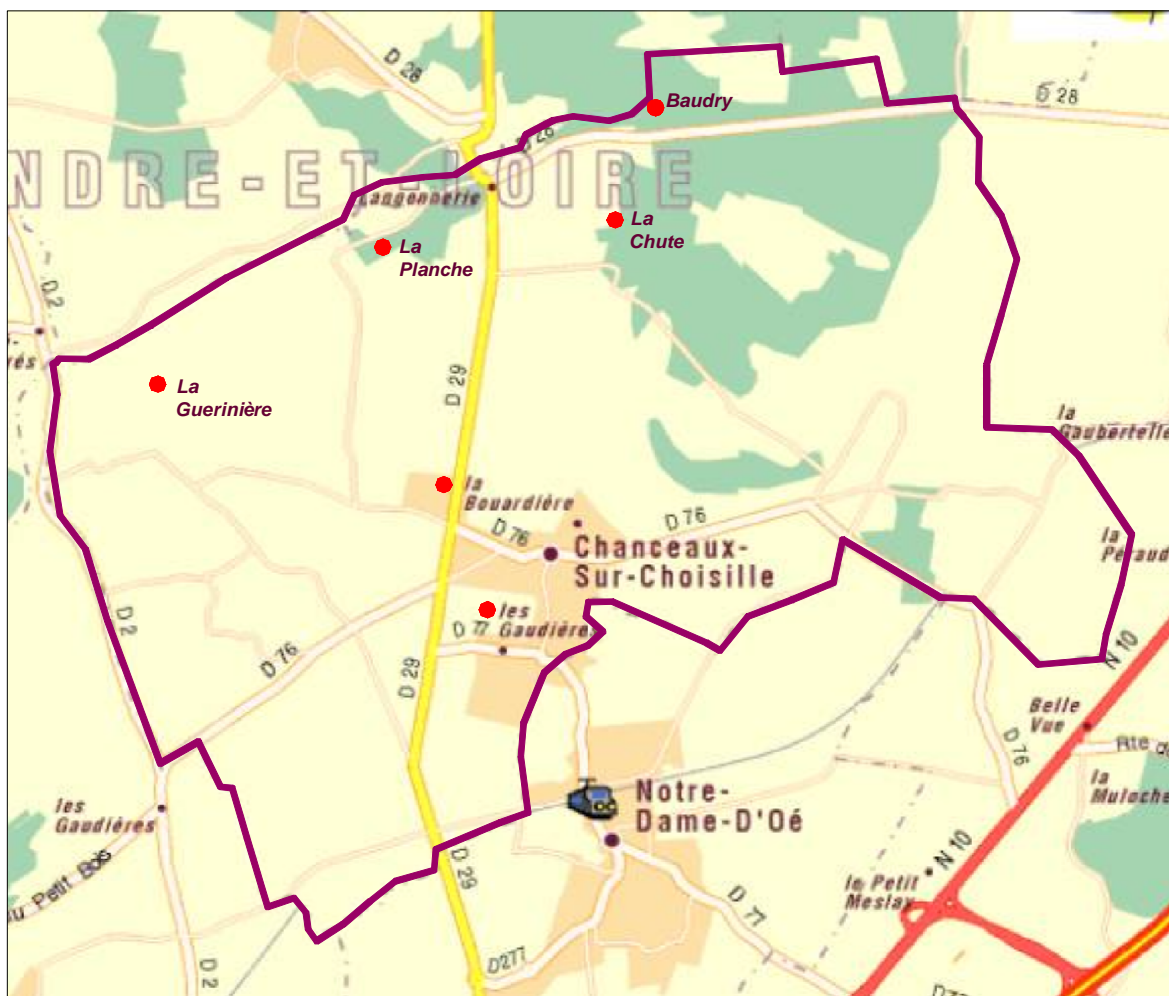
## D - Analyse paysagère

Le territoire communal se présente comme un plateau, dont les parties les plus élevées se situent à l'est (117 m en limite de Parçay -Meslay), mais aussi à l'ouest sur la butte triangulaire de La Guérinière, qui domine la Choisille de 45 m. La partie centrale de la commune est en pente douce vers la Choisille de Chanceaux, qui occupe le fond de cette gouttière nord-sud (altitude 80-84 m). Le coteau du château de Choisille à Langennerie, présente un important dénivelé, variant de 30 à 40 m. Les plus fortes pentes sont occupées par des bois (bois Communs, de Saint-Julien, de la Planche, de la Chute). Le reste de la commune présente un aspect découvert, hormis dans sa partie nord-est, où le bois de Baudry couvre encore environ 120 hectares (autrefois au moins 300, prolongés d'autant sur Cerelles et Monnaie). Entre le bourg et la Choisille on trouve la prairie de la Bourdillière, riche il y a quelques années encore en fossés de drainage, fait qui montrait l'humidité de cette zone.

Le sous-sol de commune est constitué de calcaire lacustre de Touraine, aux faciès très variable (marnes, calcaires compacte). Cela explique les buttes situées au sud du Langennerie, liées à l'érosion différentielle et, au sud de la commune l'openfield sur calcaire, dépourvu d'arbres, s'opposant au paysage de la Gâtine, annoncé par les bois au nord de Langennerie et de Baudry.

Dans les bois de Baudry on trouve une fougère rare, l'ophioglosse vulgaire, ainsi qu'une orchidée, la céphalanthère à feuille en épée. Dans le marais de Langennerie ont été vu en 1908 une plante carnivore, la pinguicule vulgaire, ainsi que le choin noircissant et la germandrée à odeur d'ail (sans doute disparue).

Sur l'ensemble du territoire communal on trouve des sols brun lessivés (bournais francs). Ce sont des sols sains, très voisins des limons argileux de Beauce. La surface contient 25 % d'argile, ce qui élimine tous problèmes de battance. Sols à très bon potentiel, convenant à toutes les productions, ils portent généralement des céréales.



Carte 5 : Situation des lieux-dits  
Source : [www.viamichelin.fr](http://www.viamichelin.fr)

## E - Démographie

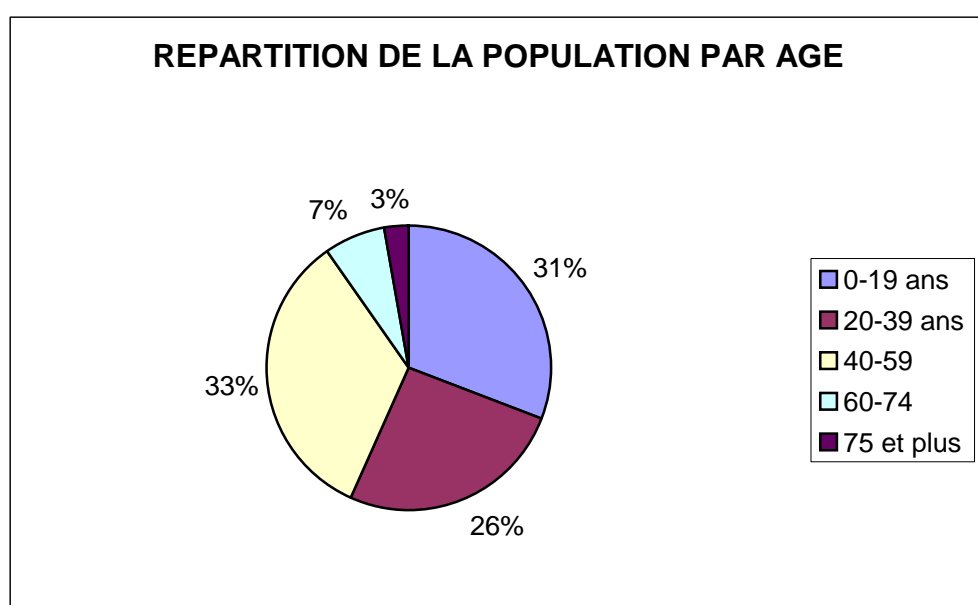
La commune a connu un essor démographique rapide et compte aujourd'hui plus de 3500 habitants (chiffre marqué dans le Plan Officiel pour l'année 2006). Cet essor est traduit par la réalisation de 6 lotissements (dont deux communaux) ces dernières années (Les Guessières, La Bourdillière, Les Charmes de Langennerie, La Grande Pièce... ).

Année	1968	1975	1982	1990	1999
Population	701	959	1801	2601	2821

Tableau 1 : Evolution de la population de 1968 à 1999

On peut remarquer une croissance record entre 1975 et 1982, soit une augmentation du nombre d'habitants de 88% en 7 ans. Cette croissance est due à la proximité de Tours.

Le type de ménage que l'on trouve en majorité est représenté par des couples avec enfants (75% des ménages).



Graphique 1 : Répartition de la population par âge

La commune possède une population relativement jeune et en ce qui concerne les catégories socioprofessionnelles, on retrouve en majorité des employés, représentant 36% de la population active. Par ailleurs, le nombre d'agriculteurs a connu une stagnation entre 1982 et 1999 et il représente 1,9% de la population active.

Chanceaux sur Choisille fait ainsi partie de la Zone de Peuplement Industriel et Urbain de Tours, car les migrations quotidiennes domicile-travail, l'importance de la population non agricole et le taux de croissance démographique y sont relativement élevés.

## F - Les activités économiques et associatives

### 1. Les activités économiques

La commune conserve son activité traditionnelle agricole. La surface agricole utilisée couvre 1430 hectares. Les céréales en occupent 1091 hectares, soit 88%, en exploitations relativement étendues : la moyenne est de 36 hectares par ferme, c'est la plus forte du canton de Vouvray dont la commune fait partie. On peut trouver aussi des cultures fourragères, des herbages permanents, de la vigne et des cultures de betterave sucrière.

Plusieurs entreprises sont installées sur Chanceaux : une société qui livre du béton, une qui fabrique des instruments de mesure, une entreprise qui vend du matériel agricole. On compte également une entreprise de travaux publics, une spécialisée en énergies renouvelables et deux transporteurs qui entreposent leur camions sous les hangars du château de Choisille. Le bourg compte plusieurs artisans et quelques commerçants (dont un petit centre commercial aux bâtiments construits par la municipalité).

### 2. La vie associative et l'offre touristique

La vie associative est très présente sur le territoire communal.

La vie sportive est intense. Sur l'ensemble des associations la majorité sont celles qui ont une vocation sportive (9 sur les 22 présentes dans la commune):

- Football
- Judo (cette section sportive est la plus nombreuse de la commune)
- Tir à L'arc
- Tennis
- Bi-cross
- Tir Sportif Cancellien
- Gymnastique
- Tennis de table loisirs
- Pétanque

La vie culturelle anime aussi la cité : Ecole intercommunale de musique, cours de danse, atelier d'expression artistique, de dentelle, de peinture sur soie, orchestre.



Photo 7 : Association de pétanque



Photo 8 : Association de football

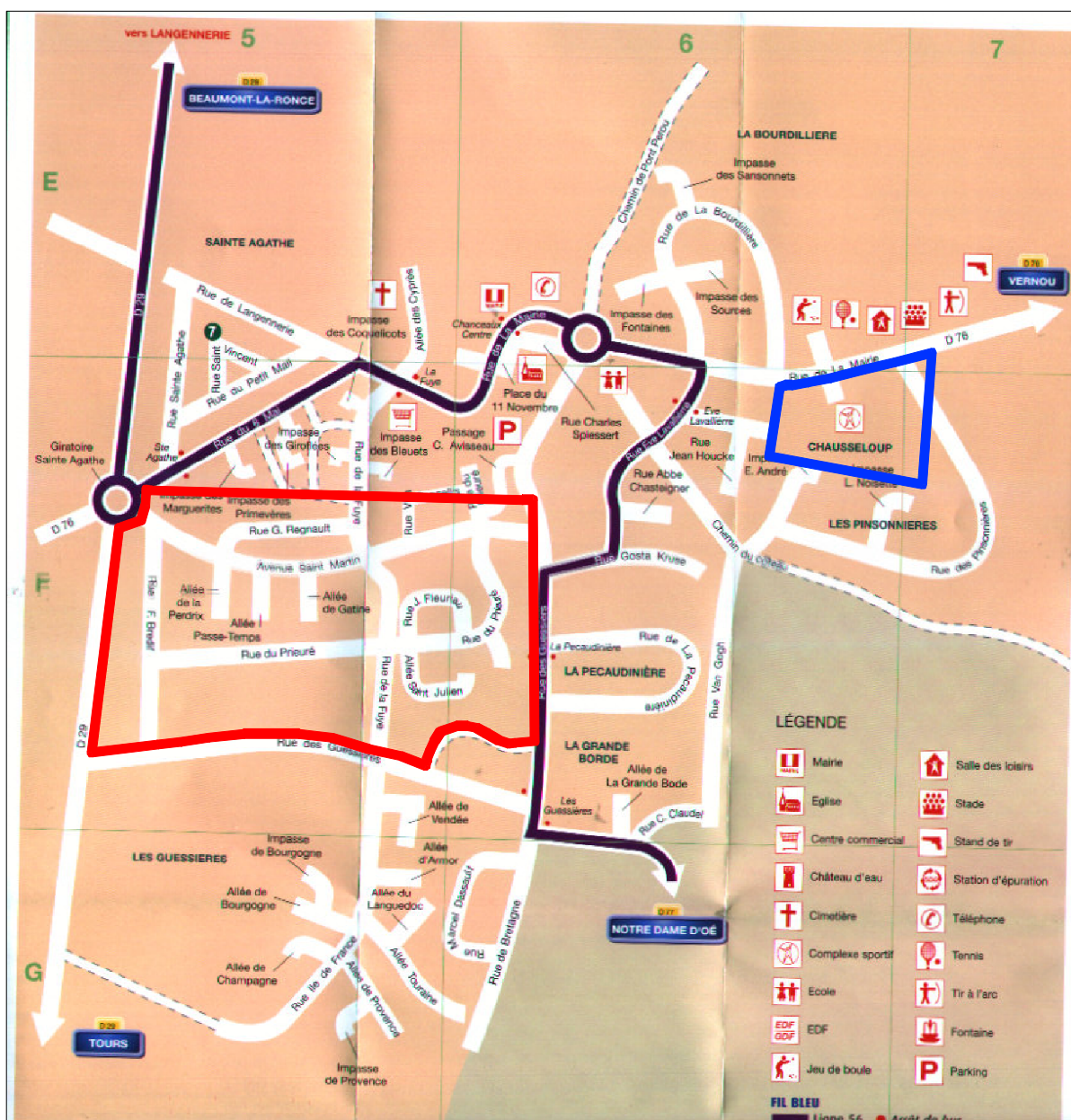
En ce qui concerne l'offre touristique, en plus des activités proposées par les associations, il y a de nombreuses possibilités d'activités "nature" avec 25 kilomètres de sentiers de randonnées pédestres en voie de réhabilitation.

## G - Une commune en plein développement

L'année 2006 met en valeur un développement de l'activité communale, fait prouvé par l'aménagement de la bibliothèque dans le bâtiment de la Mairie, l'achèvement des travaux d'aménagement à l'école élémentaire. Le dynamisme de la commune est mis en valeur aussi par les projets futurs : l'aménagement du centre bourg de Chanceaux sur Choisille, l'implantation d'un centre commercial (permis de construire déposé en janvier 2006), la construction d'un bâtiment pour le club de tennis.

## Partie II : Les sites du projet

Dans le cadre de mon projet je souhaite aménager deux sites avec des environnements différents : l'un est situé à proximité des équipements sportifs, l'autre se situe dans une ZAC.



### Carte 6 : Localisation

### Limite de la ZAC

### Limite de l'espace situé à proximité équipements sportifs

Source : Plan Officiel 2006

## A – Un espace collectif dédié aux activités sportives

### 1. Zonage du Plan d'Occupation des Sols (POS) :

Cet espace se trouve en zone ND dans le secteur NDa. La zone ND est une zone destinée soit à la sauvegarde d'un site, d'un milieu naturel, d'un paysage, ou d'un monument classé ou non, soit à protéger un territoire contre les risques naturels ou les nuisances. Dans le secteur NDa certaines constructions peuvent être autorisées plus précisément, des aménagements, des installations ou des constructions à caractère social et celles destinées à des équipements de loisirs ou de détente, à condition de respecter le site et de ne procéder à aucun déboisement.

### 2. Présentation

Conformément au plan cadastral cet espace correspond à la parcelle ZL 165 avec une surface de 2 hectares et 17 ares.

L'espace est situé dans le nord-est du bourg de Chanceaux. Il est limité au nord par la rue de la Mairie en ayant comme limites ouest, est et sud des habitations. Dans la partie proche des habitations l'accès se fait par l'impasse Edouard André, au sud, et la rue Jean Houcke, au sud-est.



Photo 9 : Accès par la rue Jean Houcke



Photo 10 : Accès par l'impasse Edouard André

L'espace est situé à proximité de la Salle de Loisirs qui se trouve de l'autre côté de la rue de la Mairie où on trouve également le terrain de tennis, le terrain de pétanque, le terrain de football et tous les autres équipements sportifs de la commune.

L'espace est doté d'un terrain de bi-cross. Ce terrain est entouré d'un parcours santé.



Photo 11 : Terrain de bi-cross



Photo 12 : Parcours santé

On y trouve aussi la salle de dojo, le terrain de bi-cross se situant derrière ce bâtiment. Un kiosque est placé à proximité de l'accès par la rue Jean Houcke.

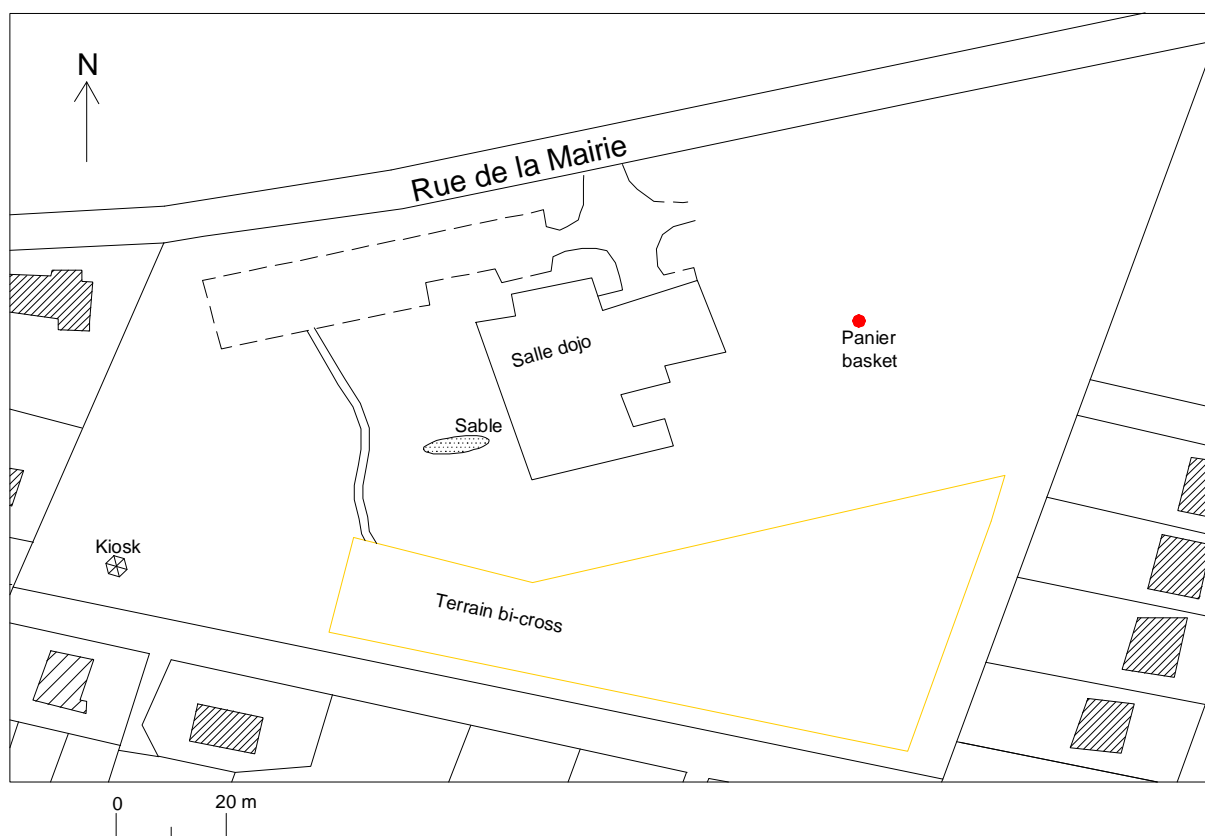


Photo 13 : Le kiosque

Pour les plus petits il y a un endroit aménagé avec du sable et deux jeux sur ressort. On peut observer aussi un panier de basket situé à l'est de la salle de dojo.



Photo 14 : Espace aménagé avec du sable



Carte 7 : Espace pour activités sportives

## B - Un espace vert dans le cadre d'une Z.A.C

### 1. Quelques mots sur les zones d'aménagement concerté

#### a) Définition

Les ZAC 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 et l'équipement des terrains, notamment 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.

#### b) Création et réalisation

La création d'une ZAC doit être précédée d'études préalables s'accompagnant d'une concertation avec l'ensemble des acteurs locaux. La personne publique qui prend l'initiative de la ZAC doit constituer un dossier de création. L'acte de création de la zone fait l'objet de mesures de publicité.

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la ZAC doit établir un dossier précisant les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement. Cette réalisation peut être conduite en régie, par le biais d'une convention publique d'aménagement ou d'une convention ordinaire. Techniquement, la réalisation d'une ZAC s'opère en plusieurs étapes : acquisitions des terrains, réalisation des équipements, cession des terrains équipés. Le code de l'urbanisme précise les modalités selon lesquelles les ZAC sont supprimées ou modifiées.

#### c) Sommaire des réformes subies par les Z.A.C

Elles ont été créées par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 pour se substituer aux anciennes zones à urbaniser en priorité (ZUP). Mise en œuvre à partir de 1970, la procédure des ZAC admet la possibilité de confier la réalisation de l'opération à un aménageur privé.

La loi du 31 décembre 1976, portant réforme de l'urbanisme, a permis d'atténuer son caractère dérogatoire par l'institution d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) applicable dans la zone et tenant lieu de POS, et d'améliorer la transparence de la procédure par la mise à disposition du public du dossier de création de ZAC.

La loi du 18 juillet 1985 a permis d'introduire l'obligation de concertation préalable.

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 a profondément modifier le régime des ZAC. Le plan d'aménagement de zone (PAZ) est supprimer et, désormais, le plan local de l'urbanisme (PLU) s'appliquera en toute hypothèse à l'intérieur de la zone. Toutefois, la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003 a permis aux acteurs locaux de pouvoir adapter les PAZ, les modifier, les réviser ou les rendre compatibles, ce jusqu'à l'approbation du PLU. La loi SRU a aussi rétabli le caractère obligatoire du cahier des charges lors de toute cession ou concessions d'usage de terrains compris dans la ZAC.

## 2. La ZAC « De La Grande Pièce »

### a) Cession de terrains pour la réalisation de la ZAC

La commune a concédé à la Société d'Equipement de la Touraine (SET) l'aménagement de la ZAC de "La Grande Pièce".

Les terrains acquis par la SET ont fait l'objet d'une division entre, d'une part, les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part, ceux destinés à être cédés ou loués à des constructeurs publics ou privés.

La ZAC "De La Grande Pièce" compte, à ce jour, environ 300 logements.

### b) Zonage

NB : Se reporter à la page 26 pour une meilleure visualisation

Les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone se substitue à celles de l'ancien PAZ approuvé par délibération du Conseil Municipal de la commune en 1994 et à celles du Plan d'occupation des sols du 1988.

Le territoire couvert par la ZAC de la Grande Pièce est divisé en 6 secteurs constructibles ZA, ZB (subdivisé en trois sous secteurs ZBa, ZBb, ZBc ), ZC, ZD.

Le secteur ZA constitue la partie la plus dense du quartier de la Grande Pièce et son point de raccordement avec le centre bourg. Il s'organise autour d'une place structurant l'intersection de la Rue des Guessières et de la voie AB. Il est destiné à recevoir de petits immeubles collectifs.

Le secteur ZB est divisé en trois sous secteurs : le secteur ZBa et ZBb destiné à recevoir des maisons individuelles et le secteur ZBc, étant situé autour du rond point et à l'entrée du mail, destiné à recevoir des constructions à usage de logements et de commerces.

Le secteur ZC est destiné à accueillir un habitat d'une densité moyenne sous forme de logements de type maison de ville (constructions monofamiliales

accollées sur au moins un des murs pignons) ou des maisons individuelles isolées sur la parcelle.

Le secteur ZD est destiné à recevoir des maisons individuelles sur des parcelles articulées le long d'impasses et autour de placettes.

### c) Infrastructures

On trouve des voiries dimensionnées de manière à permettre la circulation d'un bus, aussi des voiries en impasse, terminées par des placettes.

Comme chemins piétonnier il y a des venelles de 3 m de large et des chemins de 2 m qui traversent l'espace vert et les bassins de rétention.

En ce qui concerne le stationnement il y a environ cent places de stationnement public réparties sur l'ensemble de l'opération.

Les espaces vert on les trouve sous formes des plantations d'alignement le long des voies, un square, de petits îlots verts, arbres et massifs d'arbustes sur des placettes, une prairie, un espace intégrant les bassins de rétention.

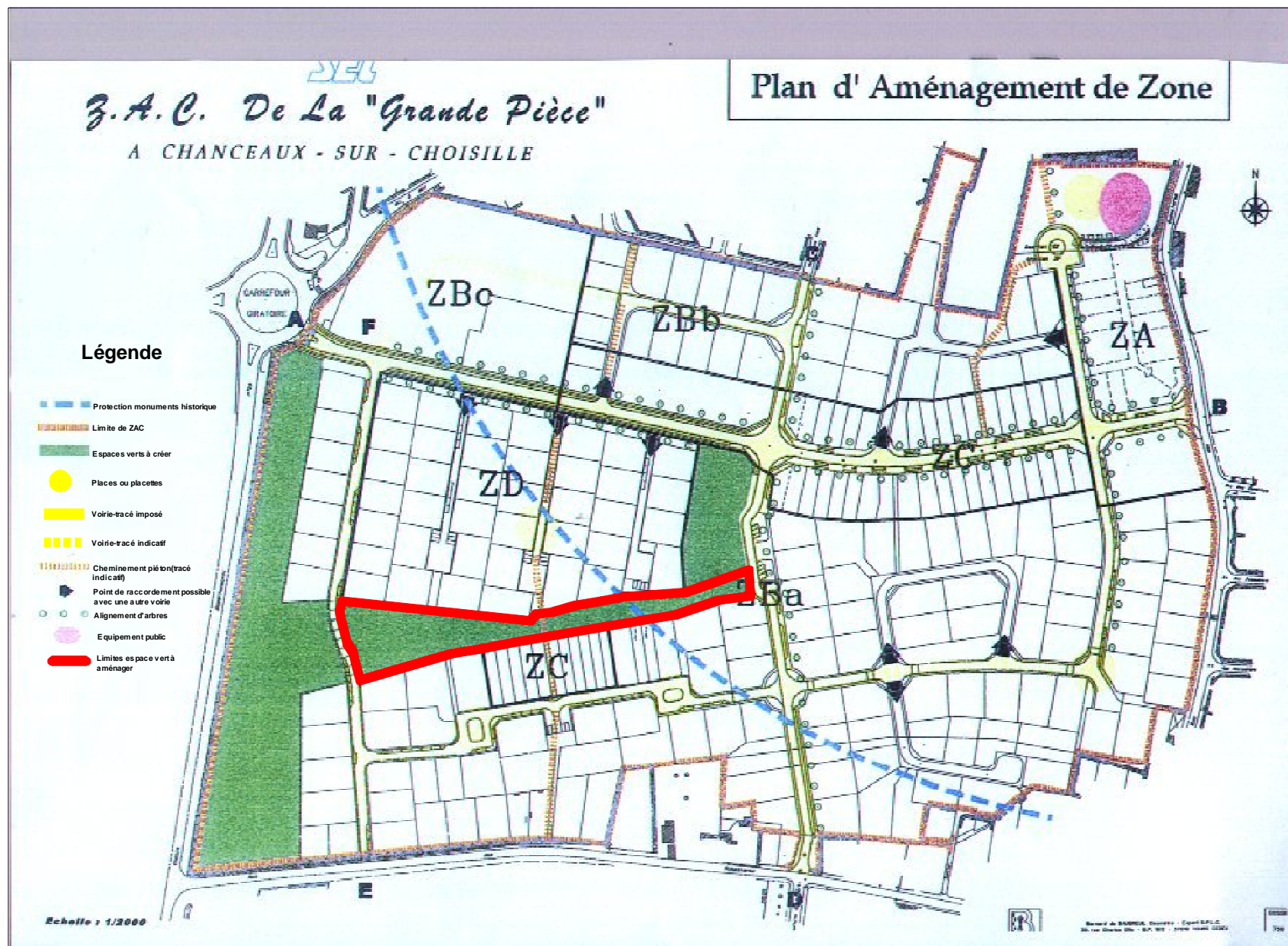
## 3. L'espace vert concerné par l'aménagement

A présent l'espace vert prend l'aspect d'une prairie d'environ 8000 m<sup>2</sup>. Il est situé dans la partie centre-ouest de la ZAC ayant une forme longitudinale, pouvant la comparer avec celle d'une entonnoir (la base du cône étant situé à l'ouest). Il est limité au nord et au sud par des habitations, à l'est par une des rue qui structure la zone de la ZAC, la rue de la Fuye, et à l'ouest par la rue Félix Brédif.

Les aménagements prévus dans le cadre de la ZAC pour cet espace sont la dotation avec un chemin piétonnier de 2 m de large et des venelles de 3 m de large.



Photo 15 :



## C - Espace public, espace privé

L'espace situé à proximité des équipements sportives appartient à la commune et les seules contraintes qu'il peut y avoir sont celles venant du règlement du POS. Comme on a vu précédemment on peut envisager l'installation d'un équipement ludique tant qu'on respecte le site et on ne procède à aucun déboisement.

Par contre l'espace vert situé dans la ZAC est un espace privé appartenant à la Société d'Equipement de la Touraine (SET). La commune peut l'acquérir par une rétrocession de la part de la SET.

## Partie III : Proposition d'aménagement

Maintenant que les deux sites ont été présentés dans cette partie du projet je vais proposer l'aménagement d'une aire de jeux dans l'espace dédié aux activités sportives et l'aménagement de l'espace vert situé dans la ZAC.

### A - Pourquoi l'aménagement d'une aire de jeux ?

Les aires collectives de jeux sont d'abord des lieux de détente et d'épanouissement des enfants, qui peuvent librement y développer leur adresse, mesurer leurs capacités et exercer leur imagination.

Parmi les raisons qui justifient la création d'une aire de jeux dans la commune on peut mentionner :

- Chanceaux sur Choisille est une commune en plein essor démographique; dans les lotissements créés ces dernières années se sont installées des familles avec, la majorité d'entre elles, des enfants, d'ailleurs les ménages les plus nombreuses dans la commune sont des couples avec enfants ;
- En 1999 la commune comptait 139 enfants avec une âge de 0 à 4 ans, 205 enfants entre 5 et 9 ans et 223 entre 10 et 14 ans ; aujourd'hui il y a un effectif scolarisé entre 3 et 12 ans de 450 enfants ;
- L'aire de jeux pourrait servir comme lieux d'amusement et loisirs pendant les sorties faites par l'école ; elle pourrait aussi contribuer à agrandir l'attractivité de l'espace où se trouve le terrain de bi-cross ;
- Dans la commune il y a un manque d'espace de jeux consacré aux enfants pour pouvoir s'épanouir et s'amuser ensemble.

### B - Aménagement d'une aire de jeux

Avant tout conception et tout aménagement d'un espace collectif il est important de rappeler certaines règles à respecter pour l'utilisation en toute sécurité de ce lieu. En ce qui concerne les aires de jeux un nombre important d'accidents sont intervenus au début des années 90. Ces accidents, dus, pour la plupart, à des défauts de conception du jeu, à la vétusté des équipements et au manque d'entretien, ont conduit les pouvoirs publics à prendre deux décrets, en 1994 et en 1996. Ces derniers définissent les exigences essentielles de sécurité et les moyens de montrer qu'elles sont respectées, pour les équipements proprement dits, comme pour les aires de jeux.

## 1. Règles à respecter pour la création d'un espace de jeux

### a) Sécurité des équipements

- Les différentes parties des équipements et leur raccord doivent pouvoir résister aux contraintes auxquelles il sont soumis lors d'une utilisation normale. Les matériaux employés doivent avoir une durée de vie tenant compte de la spécificité des aires collectives de jeux, en particulier du processus de fatigue, de vieillissement, de corrosion, d'usure, de fréquentation et d'implantation.
- Les surfaces de zones accessibles des équipements ne doivent comporter aucun élément : pointes, arrêtes, susceptibles d'occasionner des blessures ou des strangulations.
- Les équipements susceptibles de rentrer en contact avec certaines parties du corps doivent avoir des angles arrondis.
- Les angles et ouvertures ne doivent pas présenter des risques d'accrochage ou de coincement des parties du corps ou des vêtements.
- L'émission par les équipements de substance dangereuse doit être limitée de manière à être sans effet sur les enfants ou à réduire ses effets à des proportions non dangereuses.
- Les matériaux employés ne doivent pas être susceptible de provoquer des brûlures par friction ou par contact.
- Les équipements sont conçus de manière que, quelque soient les circonstances, les adultes puissent y accéder à tous les endroits où les enfants sont susceptibles de se trouver.
- Les zones sur lesquelles les enfants sont susceptibles de tomber alors qu'ils utilisent les équipements doivent être revêtues de matériaux amortissants appropriés.

### b) Sols

On peut classer les sols que l'on trouve sur les aires de jeux en trois catégories principales :

- les sols qui utilisent des matériaux compacts (béton, enrobé bitumineux, terre battue, gazon)
- les sols qui utilisent des matériaux fluents (sable, gravillon roulé, écorces et copeaux de bois)
- les sols qui utilisent des matériaux synthétiques (revêtements de sols coulés, dalles).

Le choix des matériaux dépend de plusieurs considérations :

- l'usage que l'on compte en faire,
- les crédits dont on dispose pour les acquérir,
- les moyens que l'on peut mettre en place pour les entretenir,
- les types de jeux et leur configuration.

#### c) Zone de sécurité

Les équipements de jeu doivent être implantés de manière à ne pas présenter de risques pour la sécurité de leurs utilisateurs. Ils doivent donc être à une bonne distance les uns des autres. Il s'agit d'éviter toute interaction entre les jeux par le croisement des trajectoires des enfants qui les utilisent.

Une zone, appelée zone de sécurité, doit donc être prévue autour de chaque équipement. Cette zone est tridimensionnelle : hauteur, largeur, longueur. Ses dimensions tiennent compte des risques inhérents à chaque type d'équipement.

#### d) Affichages informatifs

L'aménagement d'une aire collective de jeux doit aussi prévoir la mise en place d'affichages informatifs, à l'attention tout particulièrement des adultes qui accompagnent les enfants. Ces informations ont deux objectifs :

- permettre aux adultes de savoir immédiatement à qui s'adresser s'ils sont témoins d'un problème survenant sur l'aire de jeux ;
- favoriser une bonne utilisation des équipements en précisant sur, ou à proximité de, chaque équipement la tranche d'âge à laquelle il est destiné.

#### e) Entretien et maintenance

Les aires de jeux doivent être vérifiées régulièrement. Pour être en règle avec la législation il est conseillé de faire trois types de contrôle :

- des contrôles visuels de routine fréquents portant sur les défauts évidents (éléments cassés, ratissage du sable) ;
- des vérifications mensuelles à trimestrielles portant sur des points techniques (resserrage de visserie, réparation de surface) ;
- des examens trimestriels à annuels détaillés des structures et fondations effectués par des personnes qualifiées.

## 2. Proposition d'aménagement

Donc pour l'aménagement de l'aire de jeux on aura :

- un affichage à l'entrée de l'aire ;
- une clôture n'est pas nécessaire dans ce cas parce que l'aire est suffisamment éloignée des équipements qui pourraient mettre en danger les enfants (terrain de bi-cross, le parc de stationnement) ;
- le sol utilisé pour l'aire sera composé des gravillons roulés ; ce type de sol est un excellent amortissant, il est naturellement drainant ; il est souhaitable qu'il soit de petit calibre pour éviter que les enfants ne s'en servent comme projectiles ;
- le matériel choisi pour les jeux sera le bois pour une meilleure intégration dans le paysage et aussi parce que les enfants sont plus sensibles aux éléments naturels qui contribuent à leur développement sensoriel ;
- des jeux réservés aux enfants de 3 à 12 ans :



Photo 16: Balançoire

Source : [www.castorama.fr](http://www.castorama.fr)



Photo 17 : Portique

Source : [www.tp.activite.com](http://www.tp.activite.com)

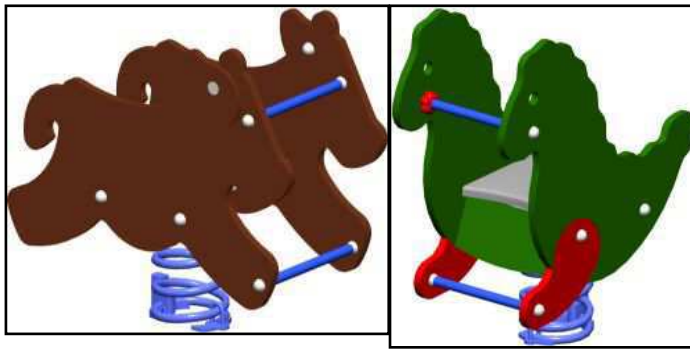


Photo 18 : Jeux sur ressort  
Source : [www.kompan.com](http://www.kompan.com)



Photo 19 : Toboggan  
Source : [www.tp.activite.com](http://www.tp.activite.com)

- l'implantation de ces jeux doit tenir compte de l'exposition au soleil (emplacement du toboggan plutôt vers le nord pour éviter le soleil dominant)
- chaque jeu sera délimité par une zone de sécurité d'environ 1,50 m
- des bancs et des poubelles seront installés pour les parents qui accompagnent les enfants.

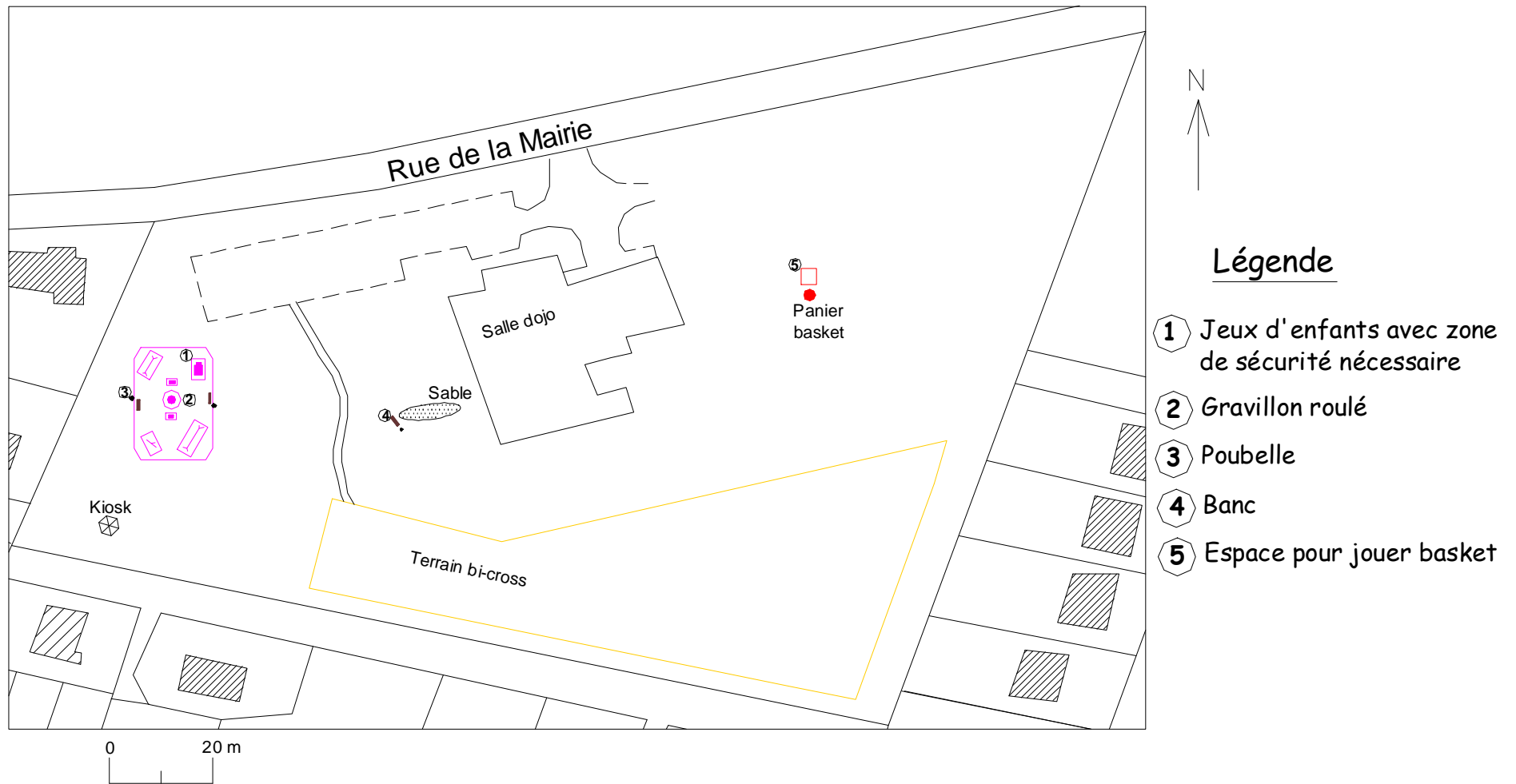
Autres aménagements dans l'espace dédié aux activités sportives :

- l'installation d'un banc et une poubelle à côté de l'espace aménagé avec du sable
- un agrandissement de l'espace de jeux, situé devant le panier de basket : espace d'environ 9 m<sup>2</sup>.



Photo 20 : Panier de basket

## PROPOSITION D'AMENAGEMENT POUR L'AIRE DE JEUX



## C - Pourquoi un espace de jeux et de rencontre dans la ZAC

La ZAC "De La Grande Pièce " est une ZAC à usage principal d'habitation, habitation caractérisée par une disposition assez dense. La commune ne dispose pas d'un espace vert qui pourra devenir pour Chanceaux sur Choisille une source de relaxation, un lieu de rencontre et qui contribuera au développement du bien-être des Cancelliens. Pour tous ces raisons la commune acquerrait cet espace, a présent, propriété privé.

## D - Une proposition d'aménagement pour l'espace vert

### 1. Accès

L'accès vers l'espace vert sera fait au nord par l'Allée de la Perdrix, l'Allée Passe-Temps et par l'Allée de Gatine. Au sud il va avoir deux accès à partir de la rue du Prieuré, et à l'est un accès à partir de la rue de la Fuye.

Pour des raisons de sécurité l'accès par la rue Félix Brédif sera bloqué.



Photo 21 : Accès par la rue du Prieuré

Carte 9 : Accès espace vert -  Accès  
Source : Plan Officiel 2006



## 2. Bruit

L'espace est situé à proximité des habitations, fait qui peut causer des nuisances sonores pour les habitants. Les maisons sont placées avec un retrait par rapport à l'espace vert, de 5 m minimum pour le secteur ZD et ZC et de 3 m minimum pour le secteur ZBa.

Pour atténuer ces nuisances l'espace va être entouré par une haie. Une autre mesure conseillée à prendre est la fixation d'un horaire d'ouverture, l'accès à l'espace pouvant être limité jusqu'à une certaine heure.

## 3. L'aménagement

Mobilier urbain :

- un amphithéâtre avec un diamètre de 5 m situé dans la partie nord-ouest ;

- trois kiosques avec un diamètre et une hauteur de 2 m ;
- des jeux d'équilibre en bois pour les enfants ;

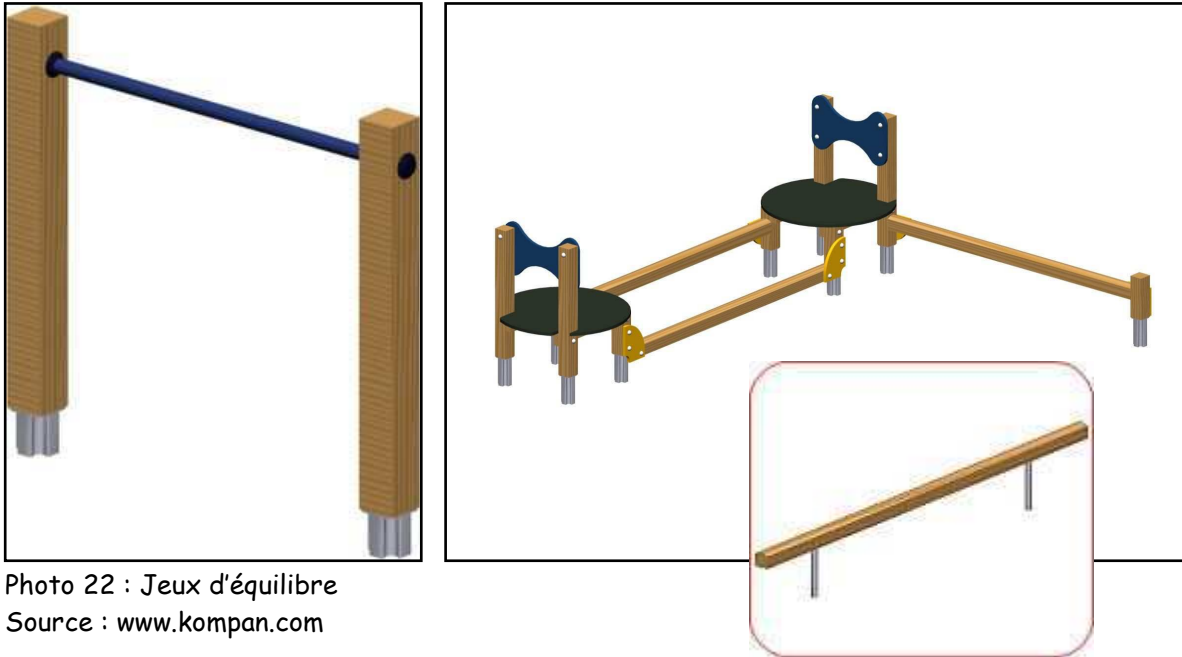


Photo 22 : Jeux d'équilibre  
Source : [www.kompan.com](http://www.kompan.com)

- trois tables de pique-nique
- des bancs et des poubelles

#### Aménagement paysager :

- une clôture végétale d'une hauteur maximale de 1,60 m maximum
- une haie qui entoure tout l'espace
- un labyrinthe en buissons avec une hauteur de 1 m
- des arbres
- parterre de fleurs

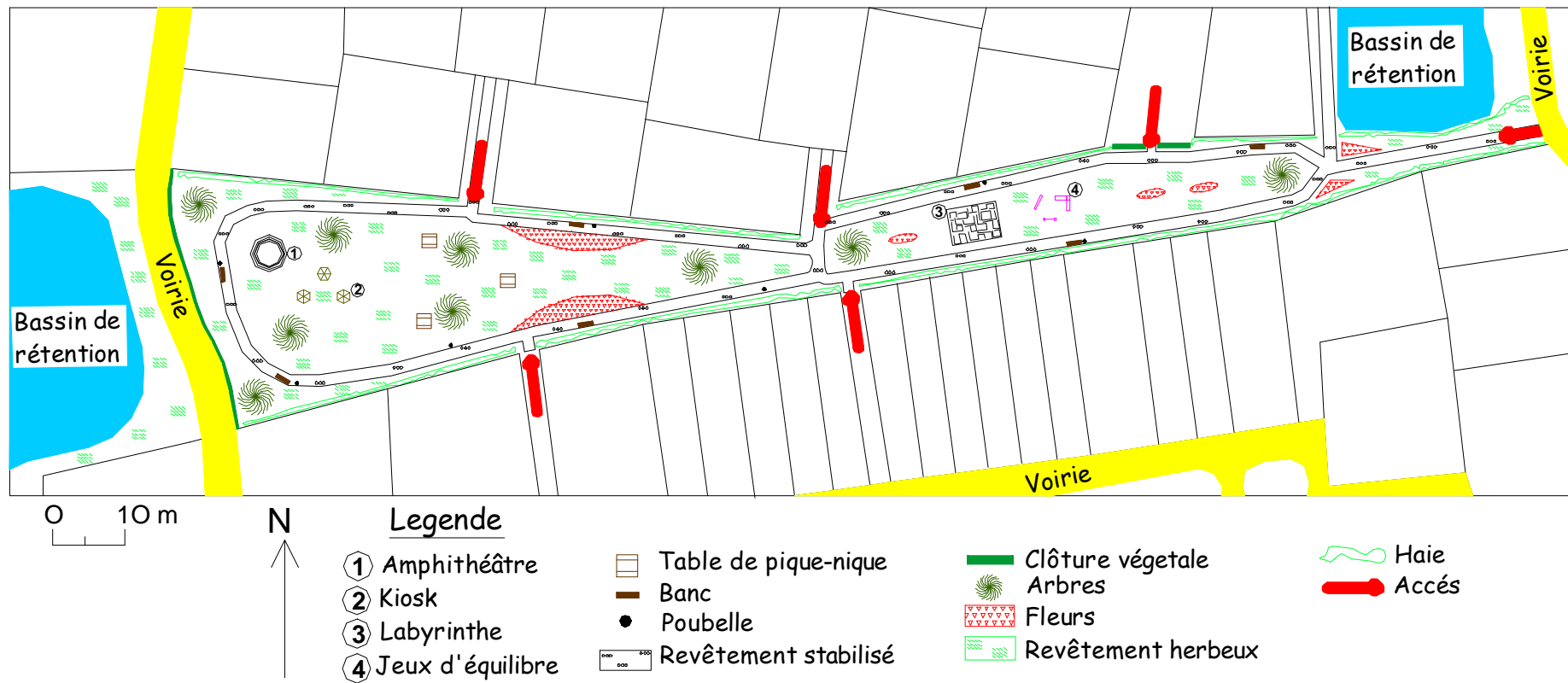
L'aménagement paysager est fait de sorte qu'il ne présente pas de danger pour les enfants et pour ceux qui les accompagnent.

#### Revêtement :

- les chemins sont constitués d'un revêtement stabilisé
- un revêtement herbeux couvre tout l'espace pour donner la possibilité aux enfants de courir, jouer et profiter de ce petit coin de nature.

L'accès vers le bassin de rétention devra être bloqué si dans le futur il sera considéré comme une source de danger pour les enfants.

## PROPOSITION D'AMENAGEMENT POUR L'ESPACE VERT



## E - Le lien entre les deux espace

Les espaces sont tous les deux des lieux de rencontre, de détente et ils accomplissent une même fonction qui est celle d'épanouissement des petits aussi que des grands.

L'accès de l'un à l'autre peut se faire facilement à pied (environ 15 minutes) et en voiture, les espaces étant desservis par des rues principales de la commune.

Du point de vue du budget, le manque d'information ne nous a pas permis de réaliser un budget précis. Le projet se fait à l'échelle de la commune, alors c'est son budget qui entre en jeu pour ces aménagements, aménagements qui, il faut bien préciser, contribuent au développement de Chanceaux sur Choisille.

# CONCLUSION

On a vu que pour l'aménagement d'une aire de jeux il faut tenir compte d'un ensemble de critères essentiels concernant aussi bien le terrassement, le choix des équipements et leur montage, l'entretien et la maintenance de l'aire que l'environnement, avec les aménagements paysagers, les accès et les éventuels dispositifs de protection ou encore l'implantation du mobilier (banc, panneaux d'information, poubelles). Par ailleurs, pour l'aménagement, le montage des équipements et la maintenance, un professionnel situé à proximité sera plus facilement disponible et davantage impliqué dans le fonctionnement de l'aire de jeux et ses éventuelles évolutions. L'implantation de l'équipement sera facilité par le fait que le terrain où l'implantation aura lieu appartient à la commune, la réalisation de cet aménagement dépendra seulement de la volonté de la commune et de ses possibilités financières.

La proposition d'aménagement pour l'espace vert n'est pas la seule possible, mais dans tous les cas il va falloir garder son caractère naturel pour avoir un équilibre entre la densité du lotissement et espace "nature".

D'ailleurs pour que tous les habitants en profitent de ce coin de nature, la commune doit envisager la récupération du terrain.

Cet espace vert à proximité servira de lieu de détente et de rencontre mais aussi à renforcer les liens entre les habitants et la nature.

Bien sûr, pour ces aménagements, l'information auprès des habitants par rapport aux éventuels risques et conséquences faut pas être omise.

# BIBLIOGRAPHIE

*Le patrimoine des communes d'Indre et Loire*, Tome II, Edition Flohic, 2001  
*Dictionnaire des communes de Touraine*, Edition C.L.D, 1987

« Les zones d'aménagement concerté », *La Gazette des communes*, N° 20, 17 mai 2004

« L'aménagement d'une aire de jeux pour enfants », *La Gazette des communes*, N° 39, 21 mai 2002

« Aménager une aire de jeux pour enfants », *La Gazette des communes*, N° 1569, 21 octobre 2000

Plan Guide Officiel 2006

Cahier de charge de cession de terrains pour la ZAC " De La Grande Pièce"  
Dossier de réalisation pour la ZAC "De La Grande Pièce"

Cadastre de 1999 de la commune de Chanceaux sur Choisille  
Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Chanceaux sur Choisille

Panorama des sols d'Indre et Loire, Chambre d'Agriculture d'Indre et Loire, 2002

Sites internet :

[www.insee.fr](http://www.insee.fr)

[www.minefi.gouv.fr](http://www.minefi.gouv.fr)

Toutes les photographies n'ayant pas de source sont personnelles.  
Les dessins sont des réalisations personnelles; logiciel utilisé : Autocad 2000.

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

## PHOTOGRAPHIES

Photo 1 : Mairie.....	8
Photo 2 : Ecole.....	8
Photo 3 : Salle de loisirs.....	9
Photo 4 : Salle de dojo.....	9
Photo 5 : Terrain de tennis.....	9
Photo 6 : Eglise Saint Martin.....	11
Photo 7 : Association de pétanque.....	16
Photo 8 : Association de football.....	16
Photo 9 : Accès par la rue Jean Houcke.....	19
Photo 10 : Accès par l'impasse Edouard André.....	20
Photo 11 : Terrain de bi-cross.....	20
Photo 12 : Parcours santé.....	21
Photo 13 : Le kiosque.....	21
Photo 14 : Espace aménagé avec du sable.....	22
Photo 15 : L'espace vert vu de la rue Félix Brédif.....	25
Photo 16 : Balançoire.....	31
Photo 17 : Portique.....	31
Photo 18 : Jeux sur ressort.....	32
Photo 19 : Toboggan.....	32
Photo 20 : Panier de basket.....	33
Photo 21 : Accès par la rue du Prieuré.....	35
Photo 22 : Jeux d'équilibre.....	37

## CARTES

Carte 1 : Localisation de Chanceaux sur Choisille.....	5
Carte 2 : Carte de Communauté de Communes du Vouvrillon.....	6
Carte 3 : Les limites de la commune.....	7
Carte 4 : Localisation des équipements administratifs, culturels, culturels, sportifs.....	10
Carte 5 : Situation des lieux-dits.....	13
Carte 6 : Localisation.....	18
Carte 7 : Espace pour activités sportives.....	22
Carte 8 : Localisation de l'espace vert.....	26
Carte 9 : Accès espace vert.....	35

## DESSIN

Dessin : Proposition d'aménagement pour l'aire de jeux.....	34
Dessin : Proposition d'aménagement pour l'espace vert.....	38

## TABLEAU ET GRAPHIQUE

Tableau 1 : Evolution de la population de 1968 à 1999.....	14
Graphique 1 : Répartition de la population par age.....	14

# TABLE DES MATIÈRES

Remerciements.....	3
Introduction.....	4
Partie I : Présentation de la commune.....	5
A - L'intercommunalité.....	6
B - Structure de la commune.....	6
1. Une commune avec deux centre bourgs.....	6
2. Les infrastructures.....	7
C - Historique.....	10
1. Un site occupé dès le Néolithique.....	10
2. Le nom de " Chanceaux sur Choisille" .....	11
3. Edifices dans la commune.....	11
D - Analyse paysagère.....	12
E - Démographie.....	13
F - Activités associatives et économiques.....	15
1. Les activités économiques.....	15
2. La vie associative et l'offre touristique.....	15
G - Une commune en plein développement.....	17
Partie II : Les sites du projet.....	18
A - Un espace collectif dédié aux activités sportives.....	19
1. Zonage du POS.....	19
2. Présentation.....	19
B - Un espace vert dans le cadre d'une Z.A.C.....	23
1. Quelques mots sur les zones d'aménagement concerté.....	23
a. Définition .....	23
b. Création et réalisation.....	23
c. Sommaire des reformes subis par les ZAC.....	23
2. La ZAC "La Grande Pièce" .....	24
a. Cession des terrains pour la réalisation de la ZAC.....	24
b. Zonage.....	24
c. Infrastructures.....	25
3. L'espace vert concerné par l'aménagement.....	25
C - Un espace public, un espace privé.....	27

Partie III : Proposition d'aménagement.....	28
A - Pourquoi une aire de jeux dans la commune ?.....	28
B - Aménagement d'une aire de jeux.....	28
1. Règles à respecter pour la création d'un espace de jeux.....	29
a. Sécurité des équipements.....	29
b. Sols.....	29
c. Zone de sécurité.....	30
d. Affichages informatifs.....	30
e. Entretien et maintenance.....	30
2. Proposition d'aménagement.....	31
C - Pourquoi un espace de jeux et de rencontre dans la ZAC ?.....	35
D - Une proposition d'aménagement pour l'espace vert.....	35
1. Accès.....	35
2. Bruit.....	36
3. L'aménagement.....	36
E - Le lien entre les deux espaces.....	39
Conclusion.....	40
Bibliographie.....	41
Table des illustrations.....	42
Table des matières.....	43
Annexes.....	45

# ANNEXES

Annexe I : Plan cadastral de Chanceaux sur Choisille pour la parcelle ZL165

Annexe II : PAZ de la ZAC "La Grande Pièce"

Source : Société d'Équipement de la Touraine

Annexe III : Article sur les zones d'aménagement concerté

Source : La Gazette, N°20, 17 mai 2004, page 56

Maruntel Roxana  
Ingénieur 1<sup>ère</sup> année  
-2006-



## *Création d'un espace ludique à Chanceaux sur Choisille (Indre et Loire-37)*

### *-Résumé-*

Chanceaux sur Choisille, commune de la Communauté de Commune du Vouvillon, situé au nord de l'Agglomération tourangelle, a connu un essor démographique rapide (due à la proximité de Tours) et compte, à ce jour, plus de 3500 habitants. La commune mène une politique de développement traduite par plusieurs aménagements futurs (rénovation du centre bourg, construction d'un centre commercial).

Avec une vie associative très active, la commune propose une gamme large d'activités sportives pour les jeunes, pourtant dans la commune il y a un manque d'espace collectif de jeux et de détente.

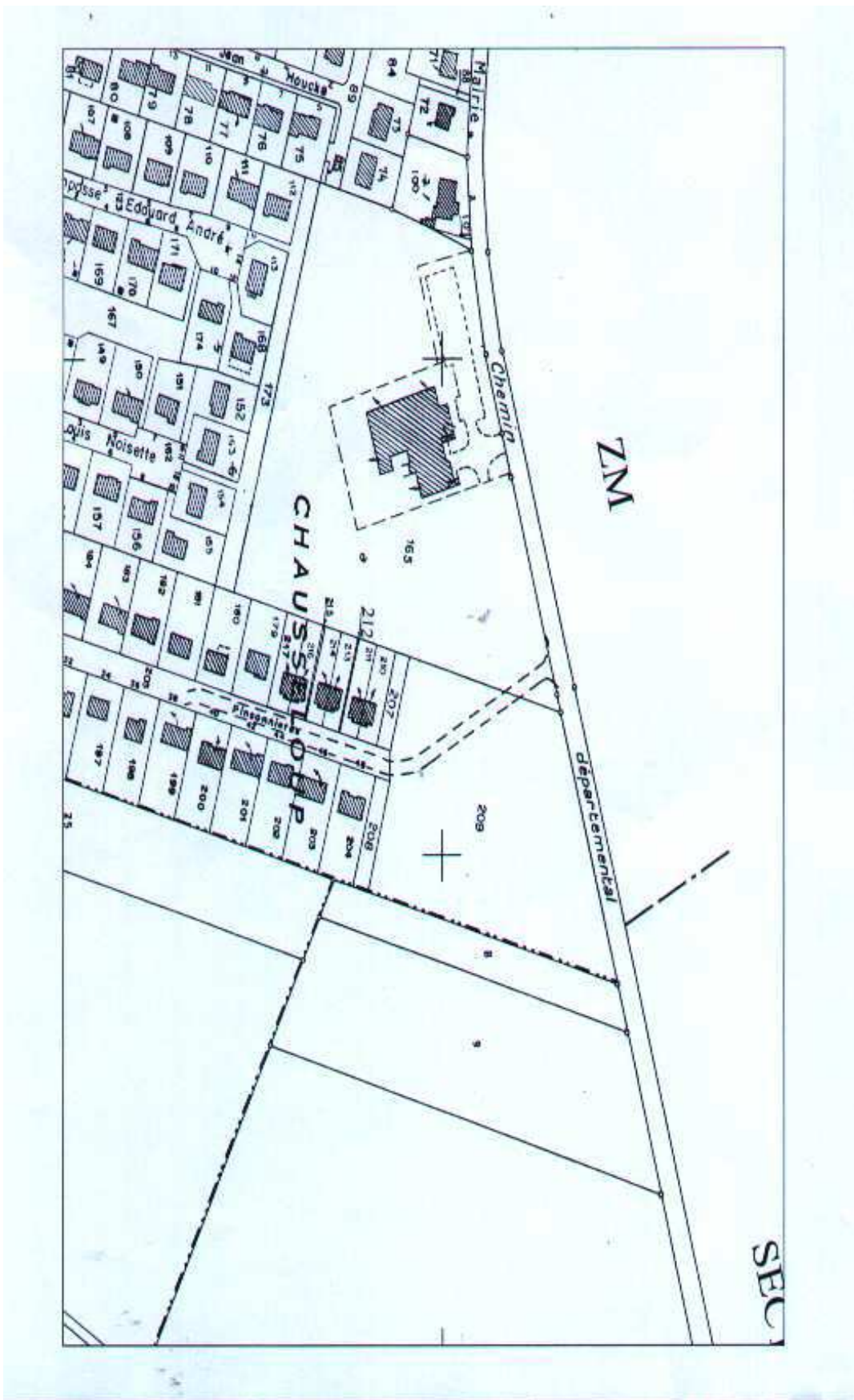
Pour répondre aux besoins des Cancelliens en ce qui concerne le contact avec la nature et l'épanouissement à travers l'univers de jeux, l'aménagement d'une aire de jeux et d'un espace vert serait la solution.

L'aire de jeux sera placée dans un espace appartenant à la commune, tandis que l'espace vert, propriété privée, est situé dans une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Ces aménagements contribueront au développement du bien-être des Cancelliens mais aussi au développement de la commune.

MOTS CLEFS : Aire de jeux - Espace vert - ZAC - Espace collectif

## Annexe I

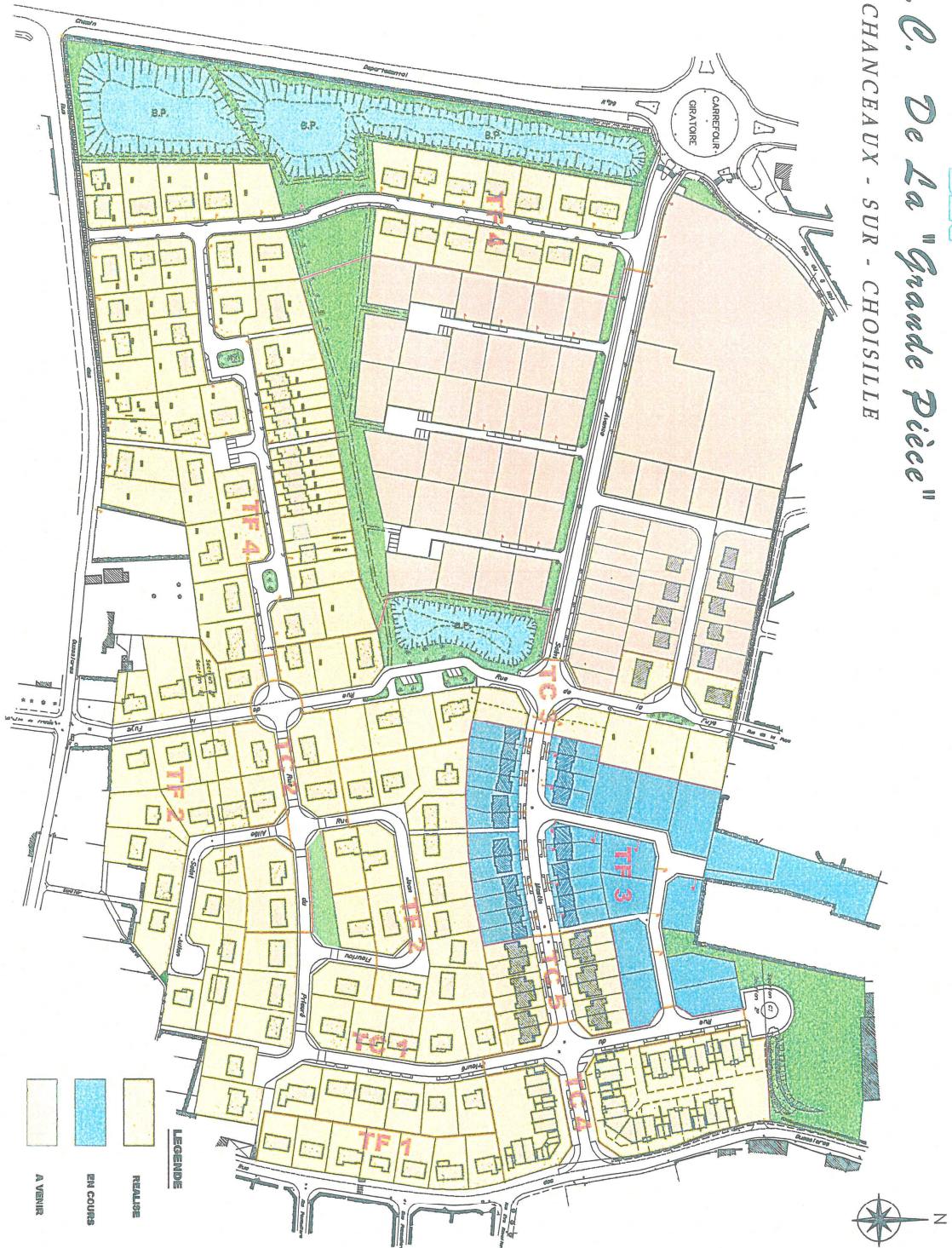


# Annexe II

**S.E.T.**  
**S.A.C. De La "Grande Pièce"**

A CHANCEAUX - SUR - CHOISILLE

Echelle : 1/2000





# Les zones d'aménagement concerté

## Repères

- La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains
- La loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 « Urbanisme et habitat »
- Le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001
- Les articles L.311-1 et suivants, et R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme

## L'essentiel

● **La définition des ZAC.** Ce 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 et l'équipement des terrains, notamment 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.

● **La création.** La création d'une ZAC doit être précédée d'études préalables s'accompagnant d'une concertation avec l'ensemble des acteurs locaux. La personne publique qui prend l'initiative de la ZAC doit constituer un dossier de création. L'acte de création de la zone fait l'objet de mesures de publicité.

● **Les effets de la création.** L'autorité ayant créé la ZAC peut surseoir à statuer aux demandes d'occupation du sol. Les propriétaires des terrains peuvent exercer le droit de délaissement, mais le droit de rétrocession dont ils bénéficient ne peut plus être exercé.

● **La réalisation.** La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la ZAC doit établir un dossier précisant les conditions de réalisation de l'opération d'aménagement. Cette réalisation peut être conduite en régie, par le biais d'une convention publique d'aménagement ou d'une convention ordinaire. Techniquement, la réalisation d'une ZAC s'opère en plusieurs étapes: acquisition des terrains, réalisation des équipements, cession des terrains équipés. Le Code de l'urbanisme précise les modalités selon lesquelles les ZAC sont supprimées ou modifiées.



Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont définies par l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme comme «des 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 et 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».

Elles ont été créées par la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967 pour se substituer aux anciennes zones à urbaniser en priorité (ZUP), elles-mêmes instaurées par un décret du 31 décembre 1958, celles-ci étant très controversées (1). Mise en œuvre à partir de 1970, la procédure des ZAC admet la possibilité de confier la réalisation de l'opération à un aménageur privé. Mais en permettant aussi de déroger aux règles d'urbanisme établies par les plans d'occupation des sols (POS), cette nouvelle formule de l'urbanisme opérationnel va elle-même entraîner des excès. Le régime des ZAC a ainsi fait l'objet de réformes successives, introduites notamment par la loi du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme, qui a permis, d'une part, d'atténuer son caractère dérogatoire par l'institution d'un plan d'aménagement de zone (PAZ) applicable dans la zone et tenant lieu de POS et, d'autre part, d'améliorer la transparence de la procédure par la mise à disposition du public du dossier de création de ZAC. Par la suite, la loi du 18 juillet 1985, relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement, est venue en partie décentraliser la procédure et a permis d'introduire l'obligation de concertation préalable.

Enfin, la loi «solidarité et renouvellement urbains» (SRU) du 13 décembre 2000 a profondément modifié le régime des ZAC. Le plan d'aménagement de zone (PAZ) est supprimé et, désormais, le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquera en toute hypothèse à l'intérieur de la zone. Toutefois, la loi «urbanisme et habitat» (2) du 2 juillet 2003 a permis d'assouplir le dispositif en vigueur, les acteurs locaux pouvant adapter les PAZ en vigueur, les modifier, les réviser ou les rendre compatibles, ce jusqu'à l'approbation du PLU.

Par ailleurs, la loi SRU supprime l'obligation de localiser les ZAC à l'intérieur des zones urbaines ou d'urbanisation future.

De plus, la compétence communale n'est plus conditionnée par l'existence d'un document communal d'urbanisme.

La loi adapte, en outre, la présentation des modes de réalisation de la ZAC. L'aménagement et l'équipement de la zone pourront toujours être réalisés en régie. En revanche, selon les dispositions des articles L.300-4 et L.300-5 du Code de l'urbanisme, ils feront, lorsqu'ils sont confiés à un tiers

Une analyse de **Myriam Kaczmarek**, juriste

y ayant vocation, l'objet d'une convention d'aménagement « ordinaire » ou d'une convention publique d'aménagement, selon les cas.

La loi SRU a également permis de résoudre la question de la participation des constructeurs au financement des équipements de la zone lorsque ceux-ci n'ont pas acquis leur terrain de l'aménageur, dans les ZAC dites « à maîtrise foncière partielle ».

Enfin, la loi SRU a aussi rétabli le caractère obligatoire du cahier des charges lors de toute cession ou concession d'usage de terrains compris dans la ZAC devant être impérativement approuvé par l'autorité compétente.

Au-delà de cet aperçu sommaire des réformes introduites par la nouvelle législation, l'institution des zones d'aménagement concerté demeure réalisable au travers de deux phases essentielles : une phase de création (I) et une phase de réalisation (II).

## I/ La création de la zone d'aménagement concerté

### 1. Les conditions de création de la ZAC

#### 1.1. L'objet de la ZAC

De manière générale, le mécanisme de la ZAC défini à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme, va permettre d'intervenir sur des terrains affectés à des usages quelque peu divers afin de réaliser leur aménagement et leur équipement.

Si l'on se réfère aux dispositions du Code de l'urbanisme, le procédé de la ZAC peut être utilisé pour les différents aménagements répondant à l'une des finalités énoncées à l'article L.300-1 dudit Code (mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, favoriser le développement des loisirs et du tourisme...). Il constitue, en effet, l'un des instruments les plus souples d'utilisation permettant la réalisation de tous les types de constructions (habitation, commerce, tourisme, industrie, services...) ainsi que de toutes les installations et équipements collectifs publics ou privés et de toutes les tailles.

Toutefois, le législateur ayant formulé ces objectifs en termes très généraux, le juge administratif a dû intervenir afin de poser des conditions supplémentaires à la création des ZAC.

Dans un arrêt de Section de 1993, le Conseil d'Etat a relevé en l'espèce que, compte tenu de ses caractéristiques et de la faible importance des travaux d'équipement, l'opération en cause ne pouvait faire l'objet de la création d'une ZAC (3). Il doit donc s'agir d'une réelle opération d'aménagement.

La procédure des ZAC peut également être utilisée en centre urbain, sur le bâti existant, afin d'améliorer un quartier ancien, par exemple (4).

Mais il semble que la légalité de la création de telles ZAC destinées à rénover le tissu urbain existant soit subordonnée, au nom de la définition même de la ZAC, à la réalisation d'équipements significatifs et à l'édification de constructions neuves consécutives aux opérations de démolition, en dépit certainement des objectifs de la politique dite de « renouvellement urbain » (5).

Le juge admet aussi que le mécanisme de la ZAC soit utilisé pour mettre en valeur des espaces naturels, s'il s'agit d'y parvenir au moyen de la réalisation d'un certain nombre d'équipements publics (6).

#### 1.2. L'initiateur de la création de la ZAC

La procédure de création d'une ZAC est toujours une opération d'initiative publique. La personne publique compétente qui est à l'origine du projet de zone et celle compétente pour sa création peuvent être distinctes. Prendre l'initiative d'une création de ZAC consiste à faire réaliser les études préalables, à élaborer le dossier, à demander l'autorisation à l'autorité compétente et à constituer le dossier de réalisation.

En vertu de l'article R.311-1 du Code de l'urbanisme, l'initiative de création d'une ZAC peut être prise par l'Etat, une collectivité territoriale (commune, département, région) ou par un établissement public ayant vocation, de par la loi ou ses statuts, à réaliser ou à faire réaliser l'objet de la zone. Ces établissements publics doivent être compétents territorialement (dans la limite de leur aire géographique) et matériellement (principe de spécialité). Il s'agit donc des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) compétents, selon les cas, de plein droit (communautés urbaines, communautés d'agglomération, syndicats d'agglomération nouvelle), ou en fonction de leur statut (communautés de communes, syndicats de communes).

Il peut s'agir ensuite des établissements publics d'aménagement, des offices publics d'HLM et des offices publics d'aménagement et de construction (Opac), des chambres de commerce et d'industrie ou encore des ports autonomes, à condition, toutefois, que l'objet de la ZAC entre dans le champ de leur spécialité.

#### 1.3. La localisation de la ZAC

La liberté de choix de l'emplacement des ZAC est assez large. Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, le plan d'aménagement de zone (PAZ) a été supprimé. Le PLU devient ainsi le document de droit commun applicable dans la ZAC. Surtout, la création de la ZAC n'est plus limitée aux seules zones urbaines ou d'urbanisation future. Désormais, la ZAC peut être créée dans n'importe quelle zone délimitée par le plan, et emportera révision, voire modification, du PLU, si nécessaire.

De manière générale, lorsque la commune est couverte par un document local d'urbanisme et qu'il n'existe pas de normes supra communales applicables au territoire de la collectivité, la création de la ZAC est relativement aisée. Il sera nécessaire d'adapter éventuellement le PLU si la réalisation de la zone l'exige, notamment en cas d'implantation de la ZAC en zone

## A NOTER

Les ZAC doivent concerner des opérations ayant le caractère d'opérations d'aménagement.

(1) On a notamment reproché à la ZUP d'avoir favorisé, par l'urbanisation massive qu'elle a permise, la construction de « grands ensembles » dont une partie des habitants connaît de graves difficultés psychologiques et sociales. Le mécanisme de la ZUP a été supprimé en 1969, mais c'est véritablement la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 qui a décidé leur suppression.  
(2) Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003

« urbanisme et habitat »  
(30 du 3 juillet 2003, p. 1176).

(3) CE, Sect., 28 juillet 1993, « Commune de Chamonix-Mont-Blanc ».

(4) CE, 11 mai 1984, « Evrard ».

(5) E. Fatôme et J.-P. Lebraton, « Opération d'aménagement et tissu urbain existant », AFDUH 2000, n° 4.

(6) CE, 7 juillet 2000, « SCI Cité Haute-en-Provence ».

**A NOTER**

La loi SRU a réformé le régime juridique des ZAC, notamment en supprimant le plan d'aménagement de zone et en intégrant l'aménagement au PLU.

naturelle. De la même manière, si le territoire est couvert par une carte communale, il appartiendra à la commune de la modifier, si nécessaire, afin de rendre possible la réalisation de la ZAC dans l'un des espaces d'extension de l'urbanisation prévus par cette carte.

En revanche, lorsque la commune ne dispose d'aucun document de planification, la règle de constructibilité limitée est alors applicable. Il en résulte qu'une commune non couverte par un POS ou un PLU ne peut créer une ZAC en dehors des parties actuellement urbanisées (7), à moins que la création d'une telle zone réponde à l'une des exceptions prévues par l'article L.111-1-2, alinéa 2, du Code de l'urbanisme, au titre desquelles figure, notamment, «la réalisation d'opérations d'intérêt national».

Enfin, lorsque la commune est couverte par un schéma de cohérence territoriale (Scot) ou par un schéma de secteur, la ZAC doit être compatible (8) avec les orientations de ces documents, et notamment avec le document d'orientation qui met en œuvre le projet d'aménagement et de développement durable (Padd).

Par ailleurs, l'absence de schéma peut aussi empêcher la création d'une ZAC qui aurait pour effet d'ouvrir à l'urbanisation une zone délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle. Depuis la loi «Urbanisme et habitat» du 2 juillet 2003, la règle de constructibilité limitée en l'absence de schéma est désormais applicable aux communes situées à moins de 15 kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants (au lieu de 15 000), et à moins de 15 kilomètres du rivage de la mer.

En outre, la localisation des ZAC demeure soumise au respect des règles spécifiques à certains territoires, comme en zone de montagne ou littorale ou au voisinage des aéroports (9).

Enfin, l'article L.311-1, alinéa 4, du Code de l'urbanisme, prévoit qu'une même ZAC peut être constituée de plusieurs périmètres distincts et non d'un espace continu: on parle alors de «ZAC multistites», très bénéfique du point de vue du renouvellement urbain et de l'intégration de constructions nouvelles dans le tissu existant.

## 2. La procédure de création de la zone d'aménagement concerté

### 2.1. Etudes et concertation préalables

Les études préalables constituent un préliminaire indispensable à la création d'une ZAC. Elles doivent porter précisément sur l'objet et la justification de l'opération, le choix du site, sa description et celle de son environnement; l'insertion de l'opération dans l'environnement naturel ou urbain, la faisabilité technique et économique de l'opération, le choix du mode de réalisation, ainsi que les raisons justifiant le choix du projet présenté (10).

Les études préalables doivent s'accompagner d'une concertation avec l'ensemble des acteurs locaux. La personne publique qui a pris l'initiative de l'opération organise la concertation. Selon l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme, «le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant,

pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole (...) avant toute création, à son initiative, d'une ZAC». Aux termes d'une jurisprudence constante du Conseil d'Etat, la concertation prévue par l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme doit se dérouler avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles, et que ne soient pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération – CE, 6 mai 1996, «Association Aquitaine Alternative» (11).

Lorsque la ZAC nécessite une révision du Scot ou du PLU, une concertation unique portant sur les deux procédures peut être engagée à l'initiative de la commune ou de l'EPCI (12).

Une nouvelle délibération portant sur le bilan de cette concertation est nécessaire avant l'arrêt du dossier définitif. La loi «Urbanisme et habitat» du 2 juillet 2003 a sensiblement diminué la portée juridique de la concertation en posant que les vices susceptibles d'entacher la concertation sont insusceptibles d'entacher la ZAC d'illégalité, tant que les modalités définies pour la concertation par la collectivité ont été respectées.

### 2.2. La constitution du dossier de création

En vertu de l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut établir également le bilan de la concertation en application de l'article L.300-2, alinéa 6, du Code de l'urbanisme.

Le dossier de création se compose de différents documents.

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

- Un plan de situation.

- Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone.

- L'étude d'impact définie par l'article 2 du décret du 12 octobre 1977. Celle-ci doit obligatoirement contenir: une analyse de l'état initial du site et de son environnement; une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement; les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations environnementales, parmi les partis envisagés, le projet présenté a été retenu; une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement; les mesures envisagées par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes.

- Le régime financier de la zone (taxe locale d'équipement ou participations).

- Le mode de réalisation choisi (régie, convention publique d'aménagement, convention d'aménagement «ordinaire»).

### 2.3. La décision de la création de la zone

Lorsque la commune ou l'EPCI compétent a pris l'initiative de la création de la zone, la délibération approuvant le dossier de la zone porte création de celle-ci (13).

S'il s'agit d'une autre personne publique, le dossier de création de la zone est transmis, après approbation de l'organe délibérant (sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat), au préfet ainsi que, en vue de recueillir leur avis, à la commune ou à l'EPCI sur le territoire desquels la création de la zone est envisagée. Cet avis est réputé émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'EPCI du dossier de création (14). La compétence pour créer la ZAC relève également du préfet si la zone est située en tout ou partie à l'intérieur d'un périmètre d'opération d'intérêt national (15).

Aux termes de l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme, l'acte à l'origine de la création la ZAC en délimite également le ou les périmètres. Il indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone, le mode de réalisation choisi, ainsi que le régime applicable au regard de la taxe locale d'équipement (TLE).

L'acte créant la ZAC est affiché pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il est en outre publié au recueil des actes administratifs de la commune ou de l'Etat dans le département. Chacune de ces formalités de publicité mentionne le ou les lieux où le dossier peut être consulté.

### 3. Les effets de la création de la zone d'aménagement concerté

#### 3.1. Le point de départ des effets juridiques de la décision de création

Les effets juridiques attachés à la décision de création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité. La date à prendre en compte pour l'affichage en mairie ou au siège de l'EPCI compétent est celui du premier jour où il est effectué (article R.311-5 du Code de l'urbanisme).

#### 3.2. La nature des effets

L'acte créant la ZAC permet de lancer les études du dossier de réalisation. Concernant le régime des autorisations d'urbanisme, l'autorité ayant créé la ZAC peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation d'utilisation des sols relatives aux constructions, installations ou opérations intéressant les périmètres, dès la publication de l'acte créant la ZAC pendant une durée de deux ans. Le sursis à statuer doit être motivé (16). Il peut, par exemple, être opposé à un projet qui entre dans le cadre de la future opération mais qui ne peut être immédiatement autorisé compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur.

Concernant les effets de la création sur le régime foncier, dès la publication de l'acte de création de la ZAC, les propriétaires des terrains inclus dans le périmètre de la ZAC bénéficient d'un droit de délaissement en vertu duquel ils peuvent mettre

en demeure la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone de procéder à l'acquisition de leur terrain, terrains bâtis (17) ou non bâtis (18).

En revanche, l'article L.311-3 du Code de l'urbanisme précise que la création d'une ZAC interdit aux propriétaires, dont le terrain a été préempté par la collectivité publique par l'exercice de l'un des droits de préemption lui bénéficiant, de tirer avantage du droit de rétrocession institué par l'article L.213-11 du Code de l'urbanisme, leur bénéficiant normalement en cas d'utilisation ou d'aliénation d'un bien acquis depuis moins de cinq ans à d'autres fins que celles prévues à l'article L.210-1 dudit Code.

## II/La réalisation des zones d'aménagement concerté

### 1. Les règles d'urbanisme applicables

Aux termes de l'article R.311-6 du Code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone sont réalisés dans le respect des règles d'urbanisme applicables.

Lorsque la commune est couverte par un PLU, la réalisation de la ZAC est subordonnée au respect de l'article L.123-3 du Code de l'urbanisme, en vertu duquel, dans les ZAC, le PLU précise en outre la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer, ainsi que la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

Il peut également déterminer la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de la destination des bâtiments.

En outre, lorsqu'il est nécessaire d'adapter le PLU afin de le rendre compatible avec l'objet de la ZAC, la modification ou la révision (19) du plan peut s'effectuer soit après l'acte de création de la ZAC, soit en même temps (lorsque c'est la commune qui prend l'initiative de la création de la ZAC). L'article L.123-15 du Code de l'urbanisme précise que lorsque la ZAC n'est pas créée à l'initiative de la commune, l'avis de la personne publique ayant pris l'initiative de sa création est nécessaire pour l'élaboration, la modification ou la révision du PLU ayant pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de la ZAC, préalablement à l'approba-

• • •

## A NOTER

Depuis la loi organique du 1<sup>er</sup> août 2003, la décision de création peut être précédée d'une consultation des habitants par un référendum local.

(7) CAA Paris, 4 juin 2002, « Commune de Camières-sous-Poissy ».

(8) Article L.122-1, alinéa 9, du Code de l'urbanisme.

(9) Seront toujours interdites les ZAC d'habitation en zone de bruit des aéroports.

(10) Circulaire n° 77-42 du 3 mars 1977 du ministre de l'Équipement.

(11) En ce sens, voir notamment, TA Saint-Denis-de-la-Réunion, 18 septembre 2002, « SA Groupe Bourbon c/commune de Sainte-Marie » : des options essentielles relatives à la ZAC avaient été arrêtées avant la réalisation effective de la concertation prévue, en méconnaissance des dispositions de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

(12) Précision apportée à l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme par la loi « Urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003.

(13) Article R.311-3 du Code de l'urbanisme.

(14) Article R.311-4 du Code de l'urbanisme.

(15) Article L.311-1, alinéa 3, du Code de l'urbanisme.

(16) Articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'urbanisme.

(17) Sauf copropriété.

(18) Article L.311-2 du Code de l'urbanisme.

(19) Lorsque l'objet de la ZAC touche à l'économie générale du Padd, la révision du PLU est nécessaire.

## LE POINT SUR

Les zones d'aménagement concerté

## A NOTER

Les auteurs du PLU applicable à l'intérieur du périmètre de la ZAC ont l'obligation de localiser l'ensemble des espaces publics qui devront y être réalisés.

tion du PLU ou à sa modification. Lorsque la ZAC a été créée à l'initiative d'un EPCI, l'avis n'est plus simplement facultatif mais doit obligatoirement être favorable.

## 2. La constitution du dossier de réalisation

Selon l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de réalisation approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Le dossier de réalisation doit comporter les documents suivants :

- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone ;
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

Le dossier de réalisation peut également comporter le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création.

### 2.1. Le contenu du programme des équipements publics

Le programme des équipements publics comprend la liste des équipements et l'indication, pour chacun d'eux, de la personne qui en sera le maître de l'ouvrage et celle qui en assurera la prise en charge et la gestion. Il doit tenir compte des équipements existants. L'article R.311-7 du Code de l'urbanisme prévoit que, lorsque le programme des équipements comporte des équipements dont la maîtrise d'ouvrage et le financement incombent normalement à des collectivités ou à des établissements autres que la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone, le dossier doit comprendre les pièces faisant état de l'accord de ces personnes publiques sur le principe de la réalisation de ces équipements ainsi que les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, celles concernant leur participation au financement.

Selon l'article R.311-8 du Code de l'urbanisme, le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'EPCI compétent ou, lorsque la création de la zone relève de sa compétence, le préfet, après avis du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI compétent, approuve le programme des équipements publics. Ces avis sont réputés émis à l'issue d'un délai de trois mois à compter de la réception par le maire ou le président de l'EPCI du dossier de réalisation. Enfin, selon les dispositions de l'article R.311-9 du Code de l'urbanisme, l'acte qui approuve le programme des équipements publics fait l'objet des mêmes mesures de publicité et d'information que l'acte de création de la zone.

### 2.2. Le contenu du dossier des modalités prévisionnelles de financement

Les pièces présentant les modalités prévisionnelles de financement (20) sont un document essentiel puisqu'elles vont permettre à la collectivité concernée d'apprécier la faisabilité financière de l'opération et d'apprécier les risques encourus. Elles doivent faire apparaître les charges respectives de l'amé-

nageur et de la collectivité. Il est indispensable, en effet, que les divers partenaires intéressés par l'aménagement de la zone aient une connaissance aussi précise que possible des engagements financiers qu'ils seront conduits à assumer et sachent à quel moment ils seront concernés. Elles doivent prévoir le plan de financement de l'opération entre les dépenses d'acquisition et d'équipement des terrains et les recettes provenant de la cession des terrains équipés, ainsi que l'échelonnement dans le temps de ces charges.

Depuis le décret n° 2001-261 du 27 mars 2001 pris pour application de la loi SRU, les modalités prévisionnelles de financement sont approuvées avec les autres pièces du dossier de réalisation.

## 3. Les modalités de réalisation de la zone d'aménagement concerté

### 3.1. Les techniques de réalisation

Selon les termes de l'article R.311-6 du Code de l'urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone sont soit conduits directement par la personne morale qui a pris l'initiative de la création (ZAC en régie directe), soit confiés, par cette personne morale, à un établissement public y ayant vocation ou à une société d'économie mixte locale ou à participation majoritaire, selon les stipulations d'une convention publique d'aménagement, soit, enfin, confiés, par cette personne morale, à une personne publique ou privée, selon les stipulations d'une convention « ordinaire ».

#### La régie

Les opérations sont conduites directement par la personne publique qui a pris l'initiative de la ZAC ; elle est son propre aménageur. La personne publique assure ici la responsabilité et le risque financier de l'opération. En pratique, cette technique de réalisation concerne davantage les communes ou groupements de communes d'une certaine importance.

#### La convention publique d'aménagement

Elle constitue le mode de réalisation privilégié des ZAC. La loi SRU a abrogé la notion de concession d'aménagement en vigueur jusqu'alors et non dénuée d'ambiguïté. Elle instaure un régime spécifique avec la convention publique d'aménagement, adapté aux ZAC. La réalisation reste sous maîtrise publique.

Le cocontractant ne peut être qu'un établissement public y ayant vocation (OPHLM, Opac, établissement public d'aménagement...), une société d'économie mixte locale ou une société d'économie mixte dont plus de la moitié du capital est détenue par une ou plusieurs des personnes publiques suivantes : Etat, régions, départements, communes ou leurs groupements.

Le titulaire de la convention publique peut se voir confier la qualité d'autorité expropriante pour l'acquisition des terrains inclus dans la zone, ainsi que celle de délégataire du droit de préemption (21). De plus, il peut se voir confier le suivi des études préalables nécessaires à la définition des caractéristiques de l'opération dans le cadre d'un contrat de mandat le chargeant de passer des contrats d'études au nom et pour le compte de la collectivité ou du groupement de collectivités (22).

De même, afin de tenir compte de l'intégration des PAZ dans le PLU, la convention publique d'aménagement peut prévoir les conditions dans lesquelles l'organisme cocontractant est associé aux études concernant l'opération et notamment à la révision ou à la modification du PLU (23).

Il est à noter que les dispositions du chapitre IV du titre II de la loi n° 93-122 du 29 janvier 1993, dite loi « Sapin », relatives aux délégations de service public, ne sont pas applicables à de tels contrats (24). Il apparaît ainsi clairement la volonté de souligner le principe du libre choix de la personne publique.

L'article L. 300-5 du Code de l'urbanisme précise que, lorsque la collectivité publique a décidé de participer au coût de l'opération, la convention doit préciser, à peine de nullité :

- les modalités de cette participation financière, qui peut prendre la forme d'apports en nature ;
- le montant total de cette participation et, s'il y a lieu, sa répartition en tranches annuelles ;
- les modalités du contrôle technique, financier et comptable exercé par la collectivité ou le groupement contractant. A cet effet, la société doit produire, chaque année, un compte rendu financier comportant en annexe un ensemble de données (un bilan prévisionnel actualisé des activités, un plan de trésorerie actualisé et un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées au cours de l'exercice).

D'autres collectivités publiques peuvent verser des subventions pour l'opération d'aménagement. Si celles-ci sont versées directement à l'aménageur, ce dernier devra rendre compte de leur utilisation, y compris à la collectivité les ayant accordées (25). La participation financière est approuvée par l'assemblée délibérante de la collectivité territoriale ou du groupement contractant.

#### La convention ordinaire d'aménagement

La réalisation de la ZAC peut aussi résulter d'une convention ordinaire d'aménagement, permettant de confier l'opération à une personne publique ou une personne privée. Dans la pratique, cette technique de réalisation associera le plus souvent la collectivité publique à une personne privée, et plus particulièrement à un promoteur-constructeur. L'intérêt de confier ainsi la réalisation de la zone à un aménageur privé est surtout financier (mobilisation de capitaux privés). Le risque financier est transféré à l'organisme aménageur. Ce mode de réalisation permet, en outre, d'assurer une meilleure coordination entre les différentes opérations.

Dans les ZAC réalisées par voie de convention ordinaire, la personne privée chargée de l'aménagement de la ZAC ne peut pas se voir confier le pouvoir d'exproprier. Toutefois, dans la plupart des cas, les conventions stipulent que la collectivité publique procédera elle-même, sous réserve du respect de certaines conditions, à l'expropriation des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération d'aménagement et les rétrocédera ensuite à l'aménageur. Il en est de même pour les biens acquis par voie de préemption.

Enfin, le législateur étant resté muet sur la question, il semblerait que ce type de convention échappe également au respect des règles de concurrence prévues par la loi du 29 janvier 1993 (26).

### 3.2. Les étapes de la réalisation

#### L'acquisition des terrains

La maîtrise foncière constitue le préalable à la réalisation d'une opération d'aménagement. Même si elle n'est pas une formalité juridiquement obligatoire, l'acquisition des terrains concernés est nécessaire dans la pratique. La maîtrise des terrains par la personne publique ayant pris l'initiative de la création de la zone ou par l'aménageur, peut intervenir, selon les cas, par voie d'acquisition amiable, par l'exercice d'un droit de préemption ou à la suite de l'exercice de leur droit de délaissement par les propriétaires, ou encore par la voie de l'expropriation.

S'agissant des acquisitions amiables, les collectivités publiques sont soumises à l'avis du service des Domaines pour toute acquisition d'un montant supérieur à un seuil fixé par décret. Cet avis ne lie pas la collectivité, laquelle peut dépasser cette limite, par une délibération motivée.

Concernant l'usage du droit de préemption, il peut s'agir soit d'un droit de préemption urbain (DPU), soit d'un droit de préemption de zone d'aménagement différé (ZAD). Comme il a été vu, le titulaire du droit de préemption pourra déléguer l'usage de son droit à l'aménageur dans le cadre d'une convention publique d'aménagement. Concernant enfin la procédure d'expropriation, cette dernière peut être utilisée lorsque l'opération a un caractère d'utilité publique.

#### La réalisation des équipements

Matériellement, la réalisation d'une ZAC va engendrer un ensemble d'opérations d'équipement.

La réalisation des équipements de superstructure (équipements scolaires, sportifs, hospitaliers, etc.) est soumise à la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique, qui prévoit, en son article 4 (g), une possibilité de délégation, dans le cadre d'une convention de mandat, au profit de « toute personne publique ou privée à laquelle est confiée la réalisation d'une ZAC ou d'un lotissement ».

La réalisation des équipements d'infrastructure suppose une distinction entre les équipements, en fonction de leur nature et du programme préétabli. Il est possible de distinguer parmi ceux-ci la viabilité primaire (relant la ZAC au tissu urbain), la viabilité secondaire (desserte et viabilité de la zone : aires de stationnement liées aux équipements collectifs de la zone, espaces collectifs, etc.) et la viabilité tertiaire (liée aux équipements propres à chaque construction).

La viabilité primaire est, en général, réalisée par la collectivité publique qui en assurera la gestion. La viabilité secondaire est généralement à la charge de l'aménageur qui remettra ultérieurement les équipements à la personne publique chargée d'en assurer la gestion. Enfin, les infrastructures tertiaires sont le plus souvent à la charge du constructeur.

### A NOTER

Au moment de la réalisation de l'opération d'aménagement, le PLU éventuellement modifié ou révisé doit être en concordance avec l'objet de la ZAC.

(20) Elles remplacent le « bilan prévisionnel » de l'opération depuis le décret du 7 juillet 1977.

(21) Article L.300-4, alinéa 2, du Code de l'urbanisme.

(22) Article L.300-4, alinéa 3, du Code de l'urbanisme.

(23) Article L.300-4, alinéa 5, du Code

de l'urbanisme.

(24) Article L. 00-4, alinéa 4, du Code de l'urbanisme.

(25) Disposition intégrée à l'article L.300-5 du Code de l'urbanisme par la loi « Urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003.

(26) H. Jacquot et François Priet, « Droit de l'urbanisme », 5<sup>e</sup> Ed., 2004, p. 588.

LE POINT SUR

Les zones d'aménagement concerté

A NOTER

La loi SRU a rétabli le caractère obligatoire du cahier des charges lors de toute cession ou concession d'usage de terrains compris dans la ZAC.

La cession des terrains équipés

En principe, les terrains sont vendus après leur équipement, mais la commercialisation peut intervenir avant l'achèvement des travaux. La protection des acquéreurs devra être assurée, en pratique, par une garantie d'achèvement (régie, convention publique d'aménagement) ou par une garantie bancaire (ZAC conventionnée) que la personne publique, qui a pris l'initiative de la création de la zone, exigera de l'aménageur. L'article L.311-6 du Code de l'urbanisme dispose que les cessions ou concessions d'usage de terrains dans les ZAC doivent faire l'objet d'un cahier des charges approuvé lors de chaque cession ou concession par le maire ou le président de l'EPCI, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI, et par le préfet dans les autres cas.

Le cahier des charges est un document réglementaire entre l'aménageur et les constructeurs. Il doit indiquer le nombre de mètres carrés de Shon dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Il peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone. Il devient caduc à la date de la suppression de la zone. Cette disposition n'est pas applicable aux cahiers de charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi SRU.

Lorsque l'acquisition des terrains inclus dans la zone a été déclarée d'utilité publique en vue de pouvoir bénéficier du régime de l'expropriation, le cahier des charges doit comprendre les clauses types approuvées par décret en Conseil d'Etat en application de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation et déterminer les conditions dans lesquelles les cessions, locations ou concessions d'usage sont résolues en cas d'inexécution des charges.

Les participations

La création de ZAC dites « à maîtrise foncière partielle » est légale. La loi SRU du 13 décembre 2000 a permis de préciser, sur ce point, que lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession

d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'EPCI et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone. La convention constitue alors une pièce obligatoire lors de la constitution du dossier de demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir (27).

4. La modification et la suppression de la zone d'aménagement concerté

La loi SRU simplifie la procédure en abrogeant le constat d'achèvement de la ZAC. C'est un acte de suppression de la Z qui permet de clore l'opération d'aménagement.

Il suffit que la suppression soit prononcée, sur proposition ou après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de sa création, par l'autorité compétente pour créer la zone. La décision de création n'est ni un acte réglementaire, ni un acte individuel; elle ne crée pas de droit acquis à son maintien. La commune peut décider à tout moment de la supprimer (28).

La proposition de suppression comprend un rapport de présentation qui expose les motifs de la suppression (29).

Concernant ses effets, la décision de suppression abroge l'acte de création de la ZAC et rend caduc le cahier des charges de cession ou de concession d'usage des terrains à l'intérieur de la zone.

La modification d'une ZAC est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone (30). Emportera, par exemple, modification de l'acte de création de la zone, la modification du périmètre de la ZAC, de son objet, de son régime financier, ou encore de son mode de réalisation.

La décision qui supprime la zone ou qui modifie son acte de création fait l'objet des mêmes mesures de publicité et d'information que l'acte de création de la zone (31). ●

(27) Article L.311-4, dernier alinéa, du Code de l'urbanisme.

(28) Sur l'engagement de la responsabilité contractuelle de la commune en cas d'abandon d'une ZAC, voir CAA Paris, 1<sup>er</sup> octobre 2003, « Commune d'Andrésy ».

(29) Article L.311-12, alinéa 1, du Code de l'urbanisme.

(30) Article R.311-12, alinéa 2, du Code de l'urbanisme.

(31) Article R.311-12, alinéa 3, et article R.311-5 du Code de l'urbanisme.

la Gazette  
DES COMMUNES · DES DÉPARTEMENTS · DES RÉGIONS

www.lagazettedescommunes.com

La revue de  
référence des territoriaux

