



RAPPORT DE PRESENTATION - Suppression de la ZAC des Molles

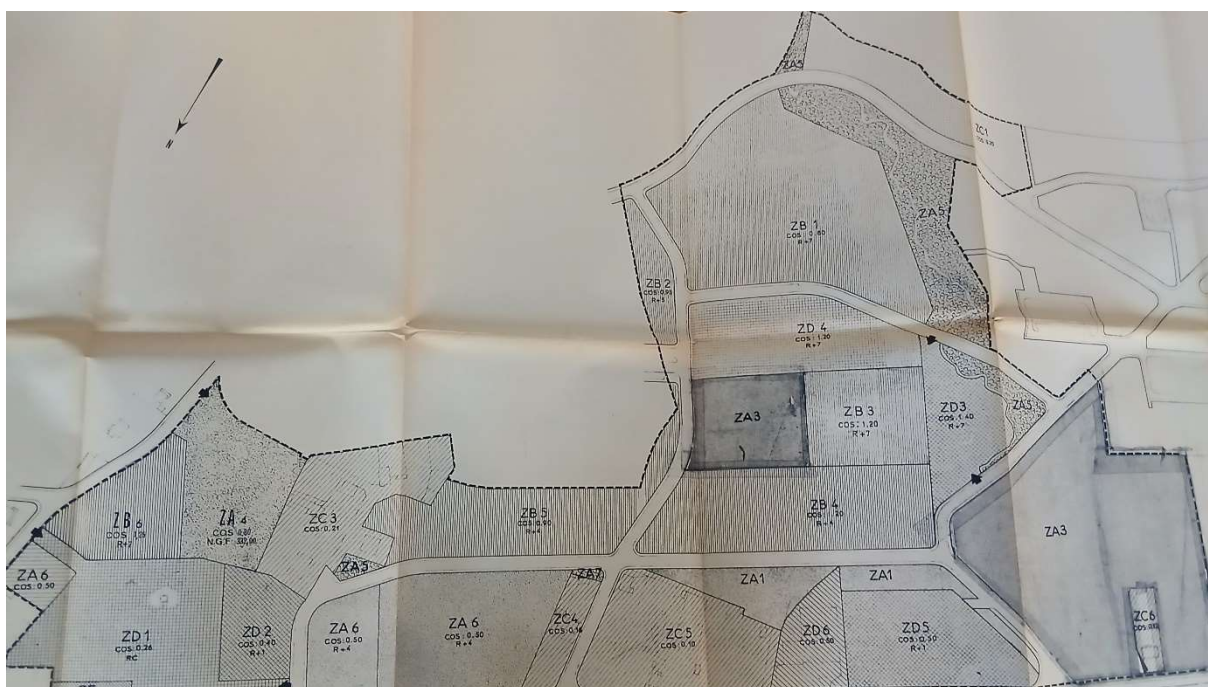


Table des matières

I.	1969 : création de la ZAC des Molles	3
II.	1969-2004 : réalisation de la ZAC des Molles	5
III.	2004/2005 : volonté de suppression de la ZAC des Molles.....	7
IV.	2025 : entériner la suppression de la ZAC des Molles	7

I. 1969 : création de la ZAC des Molles

A la fin des années 1960, dans un souci d'adaptation des normes juridiques aux attentes des acteurs de l'aménagement, de nouvelles lois étendent et précisent les pouvoirs des préfets en matière d'urbanisme. Des outils de planification permettant une plus grande maîtrise foncière sont créés et rapidement utilisés par les pouvoirs locaux dans un esprit de « modernisation » des espaces urbains. Plusieurs villes d'Auvergne se dotent alors de nouveaux documents d'urbanisme. Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la Ville de Thiers est approuvé par arrêté préfectoral le 28 septembre 1970. Il définit notamment le périmètre à l'intérieur duquel les constructions à fin d'habitations sont permises, le parti pris est celui du renforcement du développement de la ville en doigt de gant.

Des Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) sont réservées dans le PUD. Elles ont été créées concomitamment à l'élaboration du plan, le Préfet du Puy-de-Dôme crée la ZAC des Molles par arrêté en date du 24 mars 1969.

Les ZAC sont des opérations d'aménagement publiques qui ont pour principal objet d'organiser l'extension urbaine tout en garantissant la rentabilité des opérations pour les promoteurs privés ou les sociétés d'aménagement qui, suite à l'acquisition de terrains par, ou pour, les pouvoirs publics, apportent leurs financements, assurent la réalisation des opérations et organisent la revente des terrains. Une planification spatiale dite stratégique est ici à l'œuvre, « les instruments de ce modèle de planification sont proactifs, ils ne cherchent plus à réguler le développement mais à le susciter par exemple avec des incitations, des ententes ou des plans d'actions, mais ils ne renvoient pas forcément à une dimension réglementaire formelle. Ces instruments s'appuient alors sur une légitimité qui cherche des engagements directs de la part des différents acteurs ; ainsi la sphère publique entend mobiliser les énergies locales autour d'un projet. »¹ Jusqu'en 1976, les ZAC bénéficient d'un régime dérogatoire, elles ne sont pas tenues de respecter les documents d'urbanisme. C'est pourquoi la création de la ZAC est antérieure à celle du PUD.

La ZAC des Molles tient son nom des hameaux autour desquels elle a été créée : le château des Molles et les Petites Molles. Le premier existe toujours, il est constitué d'un château, d'une exploitation agricole et de quelques habitations. Le second a été rasé en 1975. Il était situé où se trouve aujourd'hui les immeubles des Molles et comptait une demi-douzaine de bâtiments, certains devaient être des exploitations agricoles. En ce qui concerne les autres constructions, en 1969 le périmètre de la ZAC comprend, en plus de ce hameau, seulement trois habitations isolées construites dans les années 1950 et le garage automobile Peugeot installé en 1963. Le reste de la zone, dont la surface totale est de plus de vingt-quatre hectares, est couvert de prés, de champs et de jardins. L'ensemble est desservi par des chemins bordés d'arbres et bénéficie de la proximité d'un ruisseau. La limite nord de la ZAC est l'axe Chambon-Moutier.

L'aménagement de la ZAC des Molles s'inscrit dans l'aménagement plus large de la « zone d'habitation et industrielle de Thiers », prévue dans les documents d'urbanisme. Il s'agit d'une zone de plus de cinquante hectares, allant du Moutier, aux Belins, jusqu'à la route de Sainte-Marguerite. La partie ouest est prévue pour l'industrie, la partie Est pour l'habitat. La Ville conclut des contrats de concessions pour l'aménagement de cette zone avec la Société d'Équipement de l'Auvergne (SEAU) dès 1965. L'aménagement de la ZAC des Molles fait l'objet d'une concession spécifique, conclue avec la SEAU en 1967 et qui sera prolongée par plusieurs avenants jusqu'en 1993.

¹ Douay, Nicolas. « La planification urbaine française : théories, normes juridiques et défis pour la pratique », *L'Information géographique*, vol. 77, no. 3, 2013, pp. 45-70.

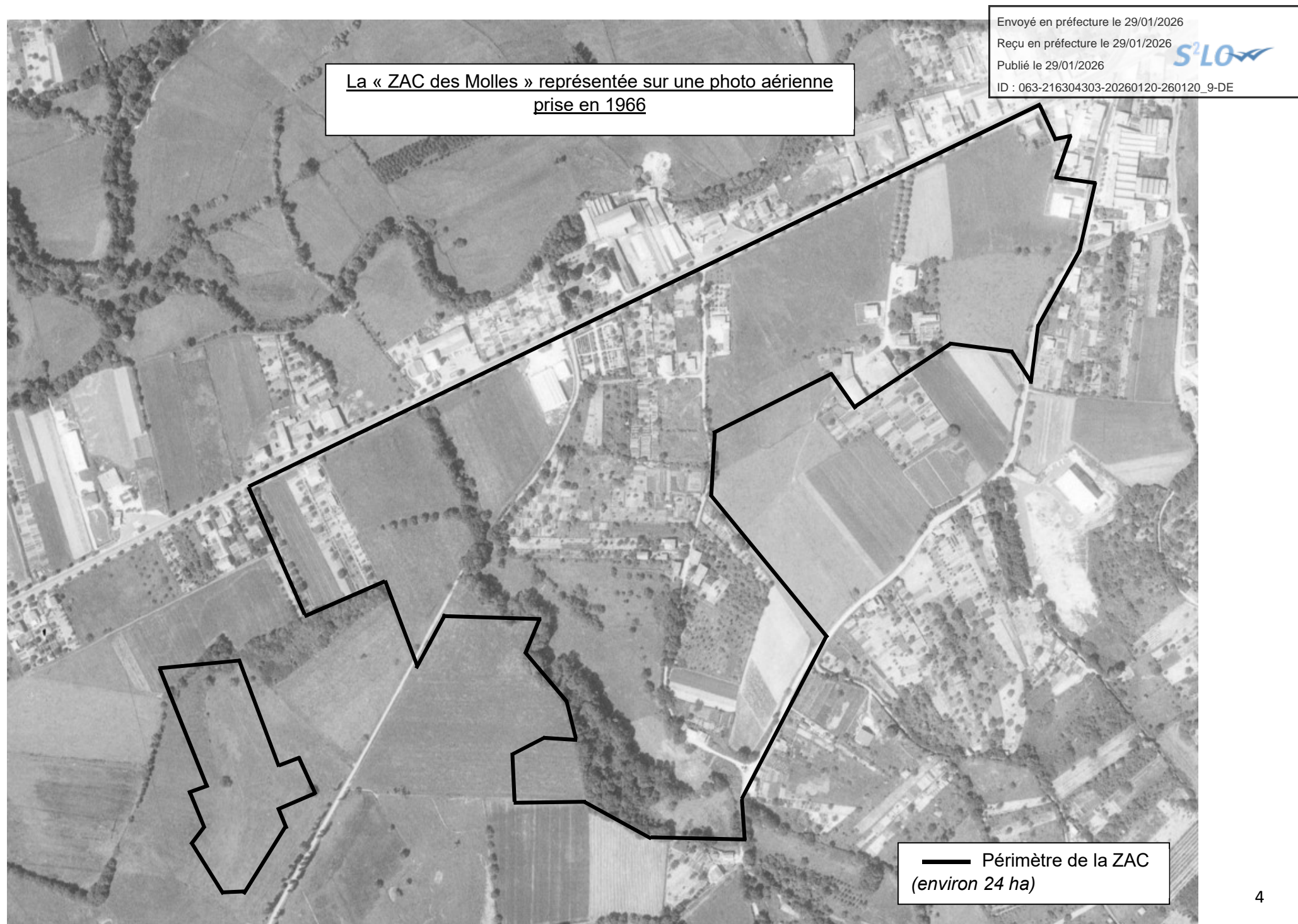


Figure 1

II. 1969-2004 : réalisation de la ZAC des Molles

Le contenu de la ZAC des Molles est d'abord intégré dans celui de la « zone d'habitation », un projet qui prévoit la construction d'une ville nouvelle, avec la création de plus de 1 100 logements, notamment dans des « immeubles collectifs en bande ».

La SEAU est chargé d'acquérir les parcelles nécessaires, cela ne se fait pas sans heurt, la ZAC ayant été déclarée d'utilité publique par arrêté en 1968, des procédures d'expropriation ont pu être menées. Plusieurs cas de contentieux sont archivés. D'importants travaux de viabilisation de la zone sont réalisés dès 1969.

Le contenu définitif de la ZAC est fixé dans le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) en 1973. Il distingue les zones d'aménagement publiques des zones d'aménagement privées et définit la vocation de chaque parcelle (équipement public, habitation, commerce...). Ce règlement sera modifié, à la marge, en 1980.

Les équipements suivants sont réalisés entre 1972 et 2000 :

- 1972 : Gendarmerie (caserne et logements)
- 1972 : Concession automobile (*contrôle technique et Ford*)
- 1973 : Résidence Les Cizolles
- 1973 : Deux maisons individuelles, rue Emile Zola
- 1974 : Six maisons individuelles, allée des tilleuls et petite allée des bois
- 1974 : Deux maisons individuelles, avenue des peupliers
- 1974 : Supermarché (*COOP, Leclerc*)
- 1975 : Bâtiment Sud Cizolles
- 1975 : une maison individuelle, avenue Léo Lagrange
- 1975 : Lycée professionnel Germaine Tillion
- 1975 : Foyer jeunes travailleurs (*Atrium*)
- 1976 : Une maison individuelle, avenue Léo Lagrange
- 1976 : Centre scolaire Emile Zola
- 1977 : Résidence Les Margerides
- 1977 : Résidence Les Molles
- 1982 : Bureaux, avenue du Bon Repos (*KPMG comptable, cabinets d'architecte*)
- 1984 : Lotissement Val de Thiers
- 1984 : La Poste
- 1985 : Galeries marchandes
- 1985 : Maison de quartier des Molles-Cizolles
- 1986 : Deux maisons individuelles, rue Jean Moulin et chemin du château des Molles
- 1987 : Centre des finances publiques
- 1987 : Résidence avenue de Cizolles
- 1988 : Lotissement Jean Moulin
- 2000 : Petits commerces, avenue Léo Lagrange (*Emma Pizza et Manu auto-école*)

En 2000, les 20,4 hectares de la ZAC sont entièrement construits, à l'exception de la partie détachée à l'Ouest de la zone et prévue dans le PAZ pour être des « espaces verts publics, terrains de jeux et activités sportives ».

Réalisation de la ZAC des Molles – localisation des projets
sur une photo aérienne prise en 2004

Envoyé en préfecture le 29/01/2026

Reçu en préfecture le 29/01/2026

Publié le 29/01/2026

ID : 063-216304303-20260120-260120_9-DE

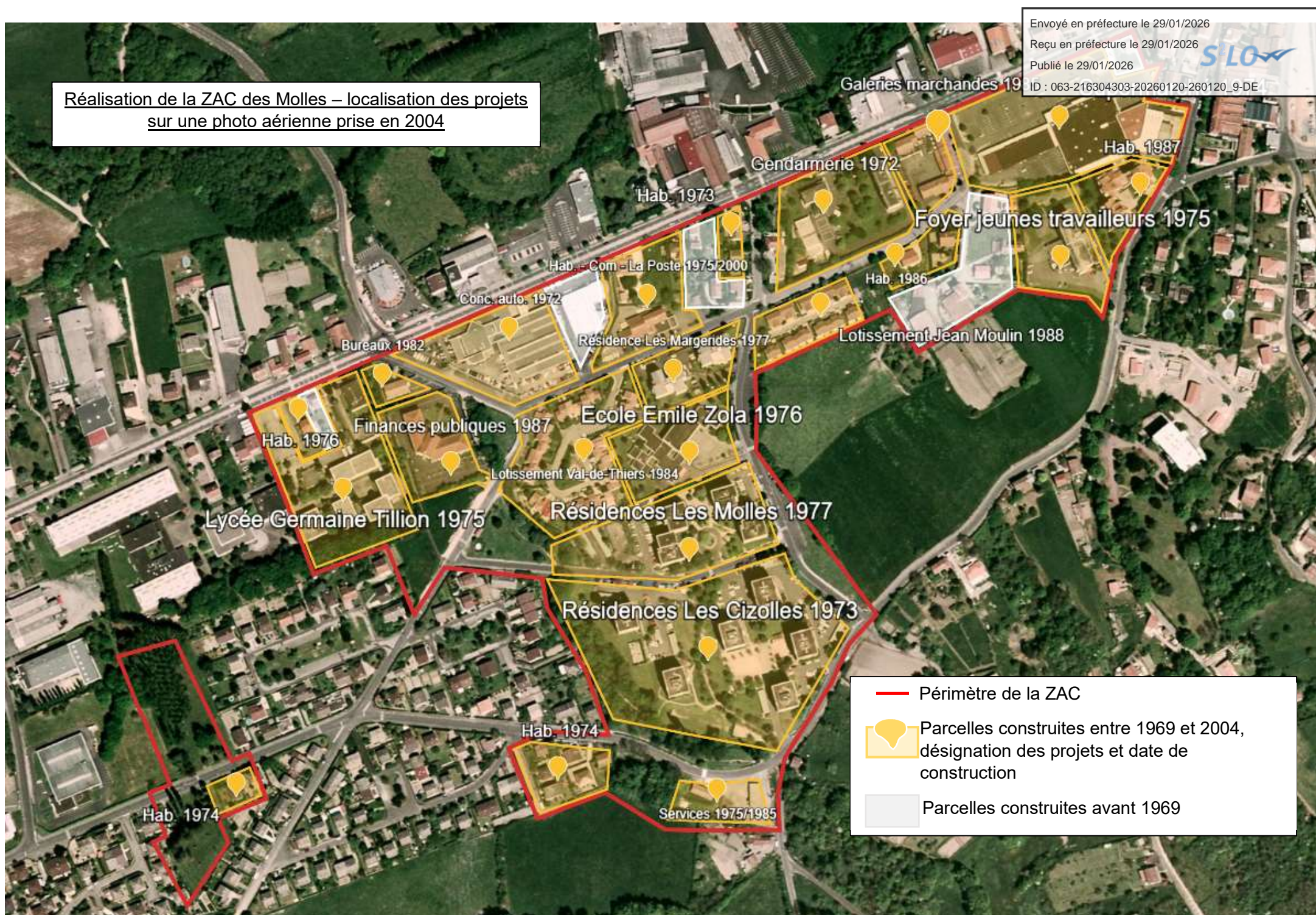


Figure 2

III. 2004/2005 : volonté de suppression de la ZAC des Molles

Malgré le fait que le contrat d'aménagement soit arrivé à son terme en 1993 et que le programme des équipements publics soit également exécuté, la question de la suppression de la ZAC ne se pose qu'en 2004, année durant laquelle le POS, qui avait intégré en 1982 le PAZ de la ZAC, est remplacé par le PLU.

Le Conseil Municipal du 22 avril 2004 constate que l'aménagement de la zone est achevé et délibère sur « l'achèvement de la ZAC des Molles ». Mais la portée juridique de cette délibération n'est pas celle attendue. Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, l'unique procédure mettant fin à l'existence d'une ZAC est la suppression, et non l'achèvement. Cette suppression doit être prononcée après avis de la personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone, dans ce cas le Préfet du Puy-de-Dôme. De plus, la proposition de suppression doit faire l'objet d'un rapport de présentation destiné à en présenter les motifs. La délibération prise en 2004 ne permet donc pas de supprimer juridiquement la ZAC.

IV. 2025 : entériner la suppression de la ZAC des Molles

Le même constat qu'en 2004 peut être fait, l'ensemble de l'aménagement de la ZAC, qui avait été confié à la SEAU, a été réalisé. L'organisation et les constructions de la zone sont inchangées par rapport à 2004.

De plus, l'élaboration et les modifications du PLU ont permis de nourrir de nouvelles réflexions sur l'aménagement de la zone de la ZAC des Molles. La Modification N°4 de 2019 a donné naissance à deux nouvelles OAP : « Campus scolaire » et « secteur Durolle-Forez » qui concernent en partie cette zone. La création d'un nouveau sous-secteur, Ub*, devait également permettre de mieux s'adapter au quartier qui se caractérise finalement par la diversité de ses fonctions. L'existence d'une « ZAC des Molles » telle qu'elle avait été pensée en 1969 n'a plus lieu d'être dans ce contexte. Elle devait organiser la construction et l'aménagement premier des parcelles. Leur ré-aménagement probable devra passer par de nouveaux outils.

Dans ce cadre, il apparaît nécessaire de préciser la portée juridique résiduelle du cahier des charges de la ZAC, afin de clarifier les effets de la suppression de la zone à l'égard de la Commune.

Portée juridique résiduelle du cahier des charges de la ZAC des Molles

La ZAC des Molles a été créée par arrêté préfectoral en date du 24 mars 1969 et a donné lieu, dans le cadre de sa mise en œuvre, à un cahier des charges de cession de terrains, approuvé en 1974. Ce document ne constitue pas un règlement de lotissement au sens du Code de l'urbanisme, mais un acte de nature contractuelle destiné à encadrer les conditions de cession et d'aménagement des terrains au sein de l'opération.

Conformément à l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, la suppression d'une zone d'aménagement concerté met fin à l'opposabilité du cahier des charges à l'égard de l'administration, sauf lorsqu'il s'agit d'un cahier des charges signé postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi SRU du 13 décembre 2000.

En l'espèce, le cahier des charges ayant été approuvé en 1974, il ne devient pas caduc par l'effet de la suppression de la ZAC, mais cesse de produire tout effet opposable à l'administration à compter de cette suppression.

Il peut, le cas échéant, subsister, en tant qu'acte contractuel susceptible de régir les relations entre propriétaires, sous réserve de sa reprise expresse dans les actes de vente successifs.

La Commune n'est en conséquence pas compétente pour interpréter, modifier ou faire évoluer ce document, ni pour se prononcer sur des demandes individuelles relatives à son contenu, ces questions relevant exclusivement des relations entre personnes privées et, le cas échéant, de l'appréciation du juge judiciaire.

La suppression de la ZAC vise exclusivement à tirer les conséquences juridiques de l'achèvement ancien et complet de l'opération d'aménagement, sans incidence sur les règles d'urbanisme applicables, désormais exclusivement définies par le plan local d'urbanisme en vigueur.

La ZAC des Molles en 2025 : une zone qui est entièrement construite

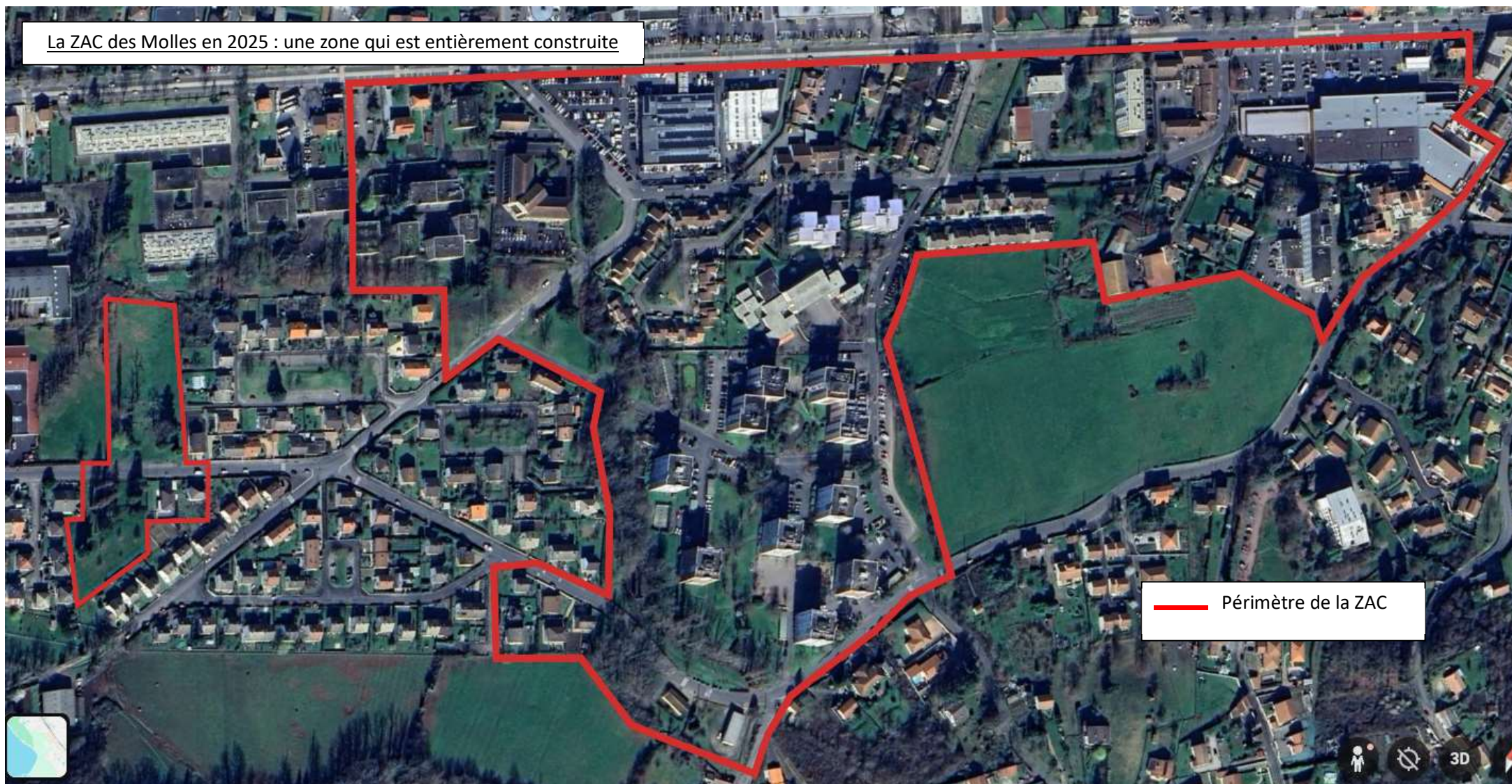


Figure 3

Envoyé en préfecture le 29/01/2026

Reçu en préfecture le 29/01/2026

Publié le 29/01/2026



ID : 063-216304303-20260120-260120_9-DE