

● Z A D

PRINCIPE GENERAL

Une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) constitue un outil de préemption au profit d'une collectivité locale, ou d'un établissement public de coopération intercommunale, afin de réaliser des **opérations d'aménagement d'intérêt général** répondant aux objectifs suivants (L.210-1 et L.300-1 du code de l'urbanisme) :

- Mise en oeuvre d'une politique locale de l'habitat
- Accueil, maintien ou extension d'activités économiques
- Développement des loisirs et du tourisme
- Réalisation d'équipements collectifs
- Sauvegarde, mise en valeur du patrimoine
- Renouvellement urbain
- Lutte contre l'insalubrité

L'arrêté préfectoral créant la ZAD est un arrêté motivé: la délibération demandant la création de la ZAD doit donc expliciter les motifs de la demande.

Le périmètre de la ZAD peut être défini quelque soit le zonage du document d'urbanisme et sur des territoires non couverts par un document d'urbanisme.

Le titulaire du droit de préemption peut le déléguer à une autre collectivité publique.

La ZAD est instaurée pour une durée de **6 ans** renouvelable. A l'intérieur du périmètre de la ZAD :

- Le titulaire du droit devient prioritaire pour acquérir un immeuble bâti ou non bâti lors de toute mutation volontaire à titre onéreux. Toutefois, certains biens ne sont pas soumis au droit de préemption (pour plus d'indications se reporter au L.213-1 du code de l'urbanisme).
- Le propriétaire d'un bien peut faire valoir son droit de délaissement en proposant au bénéficiaire de la préemption l'aliénation de ce bien à un prix qu'il détermine (en cas de désaccord sur la valeur du bien, le juge de l'expropriation peut être saisi pour estimer le montant)

Lorsque le propriétaire situé dans le périmètre de la ZAD souhaite vendre son bien, il doit émettre une déclaration d'intention d'aliéner. Le titulaire du droit de préemption a 2 mois pour faire connaître au vendeur s'il exerce ou non son droit de préemption. S'il renonce à préempter, le droit de préemption est perdu définitivement pour la collectivité.

Lorsqu'il y a préemption, que ce soit à la suite d'une mutation ou d'un délaissement, le propriétaire possède à tout moment la possibilité de retirer son offre tant qu'un accord sur le prix n'est pas intervenu. En cas de divergence sur le montant de la transaction, le juge des expropriations est saisi afin d'estimer la valeur du bien. Le prix est alors fixé selon les règles applicables en matière d'expropriation (L.13-15 du code de l'expropriation). Les deux partis disposent de la possibilité de renoncer à la vente.

L'absence de paiement dans le délai de 6 mois à compter de la décision d'acquiescer au prix fixé à l'amiable ou par le juge, ouvre un droit de rétrocession au propriétaire.

Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins pour lesquelles le droit de préemption a été institué. Si le titulaire décide d'utiliser ou d'aliéner son bien, acquis par préemption depuis moins de 5 ans, à d'autres fins, il doit en informer l'ancien propriétaire et lui proposer une rétrocession (L.213-11 du code de l'urbanisme).

➤ PROCEDURE

Le périmètre d'une ZAD est institué par un arrêté préfectoral sur proposition du Conseil municipal. Elle devient opposable au tiers après publication dans deux journaux et publication au recueil des actes administratifs de la décision.

Pour ce faire, il revient à la commune :

- De prendre une délibération demandant la création de la ZAD et indiquant les motifs de la demande, l'objet de la ZAD, son périmètre et le bénéficiaire du droit, puis de la transmettre à la préfecture.
- Lorsque l'arrêté préfectoral a été pris, d'effectuer les mesures de publicité dans deux journaux diffusés dans le département.
- Transmettre les deux coupures de presse à la DDT.
- une fois la ZAD en vigueur, d'ouvrir un registre répertoriant toutes les acquisitions sous droit de préemption pour cette ZAD
- Tenir à la disposition du public le dossier de la ZAD

La DDT quant à elle, pilote la procédure et communique une copie du dossier aux personnes énumérées au R.212-2 ainsi qu'à la commune.