

ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD)

La ZAD est un secteur où la collectivité publique dispose, pour une durée de 6 ans renouvelable, d'un droit de préemption sur toutes les mutations à titre onéreux d'immeubles ou de droits sociaux.

1. Principes régissant l'institution d'une ZAD

1.1. Compatibilité avec les documents d'urbanisme

La loi SRU exige la compatibilité de la ZAD ou de la pré-ZAD avec les dispositions du SCOT.

En revanche, la loi SRU n'a pas souhaité modifier la jurisprudence selon laquelle aucune compatibilité avec les dispositions du POS ou du PLU n'est exigée

1.2. Objectifs poursuivis lors de la préemption

Conformément aux articles L. 210-1 et L. 300-1 du CU, le droit de préemption institué dans les ZAD doit être exercé :

- en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, un politique de l'habitat, etc.
- ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

2. Procédure de création d'une pré-ZAD

Une fois saisi d'une proposition de création d'une ZAD par une commune, le préfet de département peut prendre un arrêté délimitant le périmètre provisoire de la zone, afin d'éviter toute spéculation foncière avant la création effective de la ZAD (C. urb., art. L 212-2-1 al. 1^{er}).

Par dérogation à l'article L. 212-2 du code de l'urbanisme, la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la ZAD se substitue à celle de l'acte créant la ZAD pour le calcul de 6 ans.

Si l'acte créant la ZAD n'est pas publié à l'expiration d'un délai de 2 ans à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire, cet arrêté devient caduc (C. urb., art. L. 212-2-1 al. 4)

Le droit de préemption dans la pré-ZAD peut être exercé à compter de la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire.

3. Procédure de création d'une ZAD

L'acte relatif à la création, la modification ou la suppression d'une ZAD ou d'un périmètre provisoire de ZAD relève, en principe, de la compétence du préfet, quelque soit le titulaire du droit de préemption.

ABSENCE DE LIMITATION TERRITORIALE

Lorsqu'il existe un POS ou un PLU, les ZAD peuvent être créés sur l'ensemble des zones urbaines ou naturelles.

DE L'INTERET DE RECOURIR A LA ZAD

Elle constitue un outil de contrôle du marché foncier dans les secteurs où elles envisagent des opérations d'urbanisme. En effet, pour les biens compris dans le périmètre d'une ZAD, la date de référence pour évaluer le prix des biens est :

- la date de publication de l'acte délimitant le périmètre provisoire de la zone lorsque le bien est situé dans un tel périmètre ou lorsque l'acte créant définitivement la ZAD est publié dans le délai de validité d'un périmètre provisoire ;
 - la date de publication de l'acte créant la ZAD si un périmètre provisoire n'a pas été délimité ;
 - dans tous les cas, la date du dernier renouvellement de l'acte créant la ZAD.

Toutefois, s'agissant de la création de la ZAD, la décision n'est prise par arrêté préfectoral qu'en cas de proposition ou d'avis favorable des communes intéressées.

A défaut, l'intervention d'un décret en Conseil d'Etat est nécessaire.

Les ZAD sont créées par décision motivée, énonçant les considérations de fait et de droit sur lesquelles elles se fondent.

L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption et délimite clairement le périmètre de la zone, afin qu'il n'y ait aucune ambiguïté.

Le droit de préemption, attaché à la création d'une ZAD, peut être exercé :

- dès la publication au Journal Officiel, si la ZAD est créée par un décret en Conseil d'Etat ;
- dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article R. 212-3 al. 3 et 4 du Code de l'urbanisme.

4. Evolution de la ZAD

Suite à la loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010, la durée de validité d'une ZAD a été modifiée. Désormais, selon l'article L. 212-2 du Code de l'urbanisme, la durée n'est plus que de 6 ans (14 ans auparavant) mais renouvelable.

Auparavant, passé le délai de 14 ans, la ZAD n'avait plus d'existence juridique et ses effets s'éteignaient d'eux-mêmes.

Désormais, ce délai étant renouvelable, elle ne sera caduque qu'en l'absence de renouvellement.

L'acte modifiant ou supprimant la ZAD doit faire l'objet de la même procédure que celui qui l'a créé. Ainsi, en application du principe de parallélisme des formes, une ZAD créée par arrêté préfectoral devra être modifiée ou supprimée par arrêté préfectoral.

5. Biens et transferts de droits susceptibles de préemption

Le droit de préemption dont dispose son titulaire dans une ZAD porte, tout comme le droit de préemption urbain, sur les aliénations à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, de tout immeuble ou ensemble de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble, bâti ou non bâti.

CADUCITÉ DES ZAD CRÉÉES AVANT LA LOI DU 3 JUIN 2010

Les dispositions transitoires sont les suivantes :

- Pour les ZAD créées après le 6 juin 1996, celles-ci prennent fin au bout des 14 ans.
- Pour les ZAD créées après le 6 juin 2002, celles-ci prendront fin impérativement 6 ans après l'entrée en vigueur de la loi (6 juin 2010) soit le 6 juin 2016.

EXEMPLES D'ALIENATION À TITRE ONÉREUX

- Des ventes de gré à gré
- Des échanges de terrains
- Des apports de biens immobiliers à une société
- Des cessions de droit indivis, sauf lorsqu'elles sont consenties à des coindivisaires