

## La zone d'aménagement différé



### Article L 212-1 et R 212-1 et suivant du CU.

L'outil a été créé en 1962, notamment pour lutter contre la spéculation foncière.

Il peut être utile de créer une ZAD dans certaines situations, appréciées au cas par cas, pour contribuer à la lutte contre le phénomène de cabanisation.

La ZAD est un secteur institué par arrêté préfectoral sur proposition ou après avis motivé des collectivités locales, ou par délibération motivée d'un EPCI compétent en matière de PLUI.

Dans cette zone, s'applique un droit de préemption permettant à la collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation.

Cette procédure permet ainsi aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où est prévu à terme une opération d'aménagement et d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une hausse des prix.

Comme le droit de préemption urbain (cf fiche 19), le droit de préemption en ZAD doit être exercé pour la réalisation, dans l'intérêt général, d'opérations visant à mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, à maintenir ou accueillir des activités économiques, à favoriser le développement des loisirs et du tourisme, à réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, à lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, à permettre le renouvellement urbain, à sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non, à l'exception des opérations visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou à constituer des réserves foncières pour permettre la réalisation des opérations en question (art. L.210-1 du CU).

Le droit de préemption lié à la ZAD peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable, à compter de la publication de l'acte créant la ZAD.