



REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
SÉANCE DU 16 DÉCEMBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le mardi 16 décembre, à vingt heures, le Conseil Municipal dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, salle du Conseil Municipal à Semoy, sous la présidence de M. Laurent BAUDE, Maire.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 23

Date de la convocation du Conseil Municipal :

Présents :

Laurent BAUDE – Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Amandine LOUIS – Philippe RINGUET – Jean-Paul LEGAL – Elisabeth GUEYTE – Olivier MORAND – Rabah LOUCIF – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Sana CHELDA – Isabelle LEROUX – Jean-François MENORET – Jany MAUFRAIS – Joël LANGUILLE – Robert FENNINGER – Martine AIME – Benoît JOUANNETAUD – Jean-Luc INDIENNA

Absents excusés :

Pouvoirs :

Secrétaire de séance :

Conseillers en exercice : 23
Conseillers présents :
Pouvoirs :

Ont voté :
Pour
Contre
Abstention

102/25 – CONVENTION D'APPLICATION POUR LA MISSION D'APPUI EN INGENIERIE DU CEREMA AUPRES DES COLLECTIVITES LAUREATES DE L'APPEL A CANDIDATURE ÉCOQUARTIER 2030

Le Maire rappelle que dans le cadre du projet d'aménagement du secteur Bergère Roquemolle, la commune a candidaté à un appel à candidature national afin de bénéficier d'un accompagnement du CEREMA (Le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement) pendant trois ans.

La commune a sollicité le Cerema pour être outillée en particulier sur la densité et l'habitat innovant, ainsi que sur les méthodes d'implication citoyenne avant, pendant et après le projet. Un audit blanc du label EcoQuartier sera réalisé une fois le projet plus avancé.

L'accompagnement porte plus spécifiquement sur :

- Appui au recrutement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et cadrage de la ZAC
- Quelles densités pour la sobriété foncière désirable
- Habitat innovant et réversibilité
- Participation et appropriation par les futurs usagers
- Audit « Ecoquartier à blanc » - phase projet

La commune de Semoy a été retenue en juillet 2025 par la DGALN – Ministère de la transition écologique et le Cerema pour bénéficier de cet accompagnement en ingénierie.

L'accompagnement se décline dans la durée, pendant le montage du projet, autour du principe suivant :

- Un volume d'une douzaine de jours par an et par projet, dans la limite de trente-six jours sur trois ans ;
- Une durée de 3 ans maximum ;
- L'accompagnement du projet jusqu'à l'inscription des engagements dans une traduction concrète.

Les modalités financières de cet accompagnement sont définies par la convention relative à l'activité du Cerema dans le champ des politiques publiques portées par la DGALN et prévoient une participation de la collectivité à hauteur de 20 % de la prestation et la répartition à parts égales du reste à charge de l'ingénierie du Cerema entre ce dernier et l'Etat.

Les versements des contributions dues par la collectivité au Cerema seraient effectués de la façon suivante et de manière forfaitaire :

- Un versement correspondant à 1 an soit 2400 € HT et 2880 € TTC en fin de 1ère année de la convention
- Un versement correspondant à 1 an soit 2400 € HT et 2880 € TTC en fin de 2ème année de la convention
- Le solde de correspondance à 1 an soit 2400 € HT et 2880 € TTC à la fin de la mission et sous réserve de la validation préalable commune par les Parties des travaux réalisés, sur présentation de la demande de règlement émise par le Cerema (fin de l'année 3).

La prestation d'accompagnement réalisée par le Cerema est soumise à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux en vigueur à la date de signature de la convention.

Ceci étant exposé,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le projet de convention annexé à la présente délibération,

Vu l'avis favorable de la commission ville en transition, urbanisme et travaux du 4 décembre 2025

Il est proposé au Conseil municipal :

- **D'APPROUVER la convention ci-annexée établie avec le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement,**
- **D'AUTORISER Monsieur le maire ou son représentant, à signer la convention et accomplir les formalités nécessaires.**

Affaire suivie par :
Elsa MOUTET
Cerema Normandie-Centre

Note à l'attention de :
Mairie de Semoy
20 place François Mitterrand 45 400 Semoy

Le Grand Quevilly, le 15 septembre 2025

Objet : Proposition méthodologique en prévision de la rédaction de la convention de l'accompagnement EcoProjet

Suite à notre échange du 3 septembre, vous trouverez ci-dessous une proposition du déroulé de l'accompagnement Cerema dans la démarche EcoQuartier.

1 Les éléments de l'accompagnement

1. Appui au recrutement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et cadrage de la ZAC (≈ 4j) :

- Participation à la restitution de l'atelier Flash le mercredi 17 septembre.
- Relecture du cahier des charges en vue du recrutement d'une AMO en janvier 2026 pour le projet d'EcoQuartier ;
- Recommandations sur les documents clés relatifs à la densité et aux formes d'habitat innovant/réversibilité de la ZAC : CPAUPE, CCCT, TC (tableau de composition).

2. Quelles densités pour la sobriété foncière désirable (≈ 8 j)

Le secteur de l'EcoQuartier de la Bergère Roquemolle fait l'objet d'une OAP avec des indications de densité, qui pourrait être amené à évoluer à la hausse uniquement. Le secteur présente quelques contraintes notamment du fait de la traversée d'une ligne haute tension. Cette phase a vocation à proposer des répartitions de densité et formes urbaines cohérente avec l'OAP, tenant comptes des contraintes de constructibilité et préservant le boisement remarquable du site.

Livrables :

- Note d'arbitrage avec nombre de logement à l'hectare, formes bâties, gabarits, stationnement, phasage ;
- Check-list sur le volet modification réglementaires PLUi/OAP en vue d'une potentielle modification.

3. Habitat innovant & réversibilité (≈ 8j)

La ville souhaite expérimenter des modes de construire innovants : moins consommateurs de sols, moins carbonés, etc. Afin de pouvoir arbitrer sur ce sujet, la ville souhaite bénéficier d'éléments sur les solutions existantes en termes d'habitat réversible.

Cette phase aura vocation à produire des supports pour sensibiliser les élus et habitants, et alimenter le travail réalisé par l'AMO. Elle sera réalisée en parallèle du point précédent sur la sobriété foncière afin de proposer des conclusions cohérentes.

Livrables :

- Guide synthétique sur la réversibilité et la frugalité constructive incluant des retours d'expérience simplifiés pour des supports de sensibilisation à destination d'élus et d'habitants - en particulier sur le volet ACV.

4. Participation et appropriation par les futurs usagers (≈ 8j)

La ville de Semoy souhaite des éléments de conseil sur le volet de la participation citoyenne, afin d'améliorer les pratiques mises en œuvres dans le premier EcoQuartier réalisé. En particulier, la ville souhaite bénéficier d'éléments de méthode pour maintenir la dynamique de concertation au-delà de la phase de conception du projet, et d'intégrer les futurs usagers une fois le quartier livré.

Le Cerema propose **d'organiser un séminaire sur une journée** portant à sensibiliser les élus et agents de la ville et/ou de l'agglomération sur l'intégration de la concertation à différentes étapes du projet : différentes formes de concertation, type d'animation... Un temps d'atelier proposera de composer un plan de concertation triennal. Ce temps intégrera un axe spécifique sur l'acceptabilité du projet par un public en situation de handicap.

Livrables :

- Plan de concertation triennal « idéal » : riverains et futurs habitants,
- Support de séminaire intégrant des méthodologies d'animation : trames d'ateliers, propositions méthodologiques, modèle de "pacte de bon voisinage", ...

5. Audit "ÉcoQuartier à blanc" – phase projet (≈ 8j)

En fin d'accompagnement, la collectivité souhaite la réalisation d'un audit EcoQuartier à blanc, afin d'identifier les axes d'amélioration. Cet audit s'appuiera sur les études et documents produits par les prestataires accompagnant la ville de Semoy avant engagement des travaux.

Livrable :

- Identification des écarts au référentiel et des priorités. Feuille de route de correction.

Le Cerema rappelle que le travail produit ne garantit pas l'obtention du label.

2 Equipe, séquençage et calendrier

L'offre propose 36 jours d'accompagnement sur 3 ans.

Afin de mener à bien la commande décrite ci-dessus, le Cerema propose l'équipe suivante :

- Elsa Moutet, responsable d'étude ville durable et urbanisme
- Clémence Gauthier, cheffe de projet sobriété foncière (à confirmer)
- Alain Sirlin, chargé d'études Aménagement et Pratiques Urbaines et référent concertation citoyenne

En accord avec la collectivité, cet accompagnement débutera le 1^{er} décembre 2025 par la relecture des pièces administratives visant au recrutement d'un bureau d'étude, puis reprendra à partir de mars 2026.

Décembre 2025	1. Appui au recrutement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage
2026	2. Quelles densités pour la sobriété foncière désirable 3. Habitat innovant & réversibilité
2027	4. Participation et appropriation par les futurs usagers
2028	5. Audit "EcoQuartier à blanc"

CONVENTION D'APPLICATION POUR LA MISSION D'APPUI EN INGENIERIE DU CEREMA AUPRES DES COLLECTIVITES LAUREATES DE L'APPEL A CANDIDATURE ÉCOQUARTIER 2030

Entre le Cerema, l'Etat et la collectivité de SEMOY

Entre

L'État, Ministère de la Transition Ecologique, représenté par le préfet,

Ci-après désignée « **l'Etat** »,

Et

La commune de Semoy ayant son siège au 20 Place François Mitterrand 45400 Semoy, représentée par le maire,

Ci-après dénommée « **la collectivité** »

Et

Le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema), établissement public administratif de l'Etat, ayant son siège Cité des Mobilités - 25, avenue François Mitterrand - CS 92 803 - F-69674 Bron Cedex, représenté par le directeur de la Direction territoriale Ouest,

Ci-après dénommé « **le Cerema** »,

Désignés individuellement comme la Partie et collectivement comme les Parties.

Vu la convention annuelle N° Cerema/DP/2025/006 relative à l'activité du Cerema dans le champ des politiques publiques portées par la DGALN en date du 15/07/2025

Vu la délibération du Conseil Municipal de la commune de Semoy du 16 décembre 2025, qui sollicite l'appui en ingénierie assuré par le Cerema

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Contexte de l'intervention

La démarche ÉcoQuartier, portée par le Ministère de la Transition écologique, favorise de nouvelles façons de concevoir, construire et gérer la ville durablement. Elle a été lancée en 2009, en application des lois dites « Grenelle », et compte plus de 500 labellisations à ce jour, selon les différentes étapes du label attestant de l'engagement des porteurs de projets jusqu'à la réalisation et mise en usage d'un quartier durable. Elle s'inscrit dans le cadre de la démarche collective « Habiter la France de Demain » initiée lors d'un événement national en février 2020, qui comporte trois axes : Conception, refonder les principes pour un aménagement durable, sobre, résilient, inclusif et créateur de valeur, Démonstration, valoriser des démonstrateurs à toutes les échelles et pour toutes les étapes du projet, Accélération, capitaliser, identifier les enjeux d'avenir et faire émerger de nouveaux projets.

Ces réflexions nationales trouvent leur écho au niveau international (UN Habitant) et européen (Urban agenda, nouvelle charte de Leipzig). A ce titre, la démarche EcoQuartier fait partie du Vademecum des transitions.

La démarche « ÉcoQuartier 2030 » a été lancée par la ministre et le président de la commission nationale en 2021, afin de donner un nouvel élan à la démarche, notamment en renforçant l'accompagnement des collectivités porteuses de projet, permettant par la même d'accentuer le bénéfice de l'engagement dans cette démarche de durabilité. En réponse à l'appel passé auprès des partenaires de la démarche lors des séminaires « ÉcoQuartier 2030 », le Cerema a formulé une offre d'accompagnement en ingénierie pour les collectivités candidates, engagées dans le processus.

Le Cerema, établissement public engagé pour l'aménagement durable des territoires, agit au cœur de la démarche ÉcoQuartier, en contribuant notamment aux expertises du label, aux commissions régionales et nationales et aux formations de la démarche. Dans le cadre « d'ÉcoQuartier 2030 », l'établissement souhaite s'impliquer au plus près des collectivités porteuses de projet, réalisant ainsi sa mission d'appui aux territoires innovants et en besoin d'accompagnement méthodologiques face aux défis de l'aménagement durable. Il participera au côté de la DGALN à la diffusion des cas démonstrateurs pour la généralisation de la démarche.

Cet appui assuré par le Cerema auprès des porteurs de projet est complémentaire des dispositifs d'accompagnement existant, portés par les services de l'Etat et ses agences.

La commune de Semoy

La commune de Semoy (3 204 habitants en 2022) est située dans l'aire urbaine d'Orléans, à 4,5km du centre de la métropole à vol d'oiseau. Elle est bordée par la forêt d'Orléans au Nord-Est.

Le projet d'écoquartier

La ville de Semoy s'est engagée dans la démarche EcoQuartier en 2014 par le biais d'un premier projet, la ZAC du Champ Prieur, qui est aujourd'hui en finalisation. En 2022, la ville initie une réflexion sur le périmètre de la Bergère Roquemolle (6 ha), via une Orientation d'Aménagement et de Programmation intégrée dans le PLU métropolitain d'Orléans.

La programmation envisagée porte sur de l'habitat et établissement médico-social, dans un contexte contraint par le passage d'une ligne Haute tension et la présence d'un important boisement. Le projet accueillera également de l'habitat alternatif et des hébergements pour

personnes en situation de handicap. Il permettra de faire le lien entre un lotissement datant des années 1980 et un tissu pavillonnaire plus diffus.

La démarche s'appuie sur cinq piliers :

- La densification raisonnée ;
- La valorisation du patrimoine naturel et paysager ;
- L'innovation en matière de mobilité ;
- La mixité sociale, la solidarité et le parcours résidentiel ;
- Le recours aux énergies renouvelables et la réduction de l'empreinte environnementale.

Afin d'améliorer l'acceptabilité du projet, la concertation sera le fil rouge qui reliera l'ensemble des parties prenantes et des étapes menant à la réalisation de cet Ecoquartier.

Les besoins de la collectivité

La commune sollicite le Cerema pour être outillée en particulier sur la densité et l'habitat innovant, ainsi que sur les méthodes d'implication citoyenne avant, pendant et après le projet. Un audit blanc du label EcoQuartier sera réalisé une fois le projet plus avancé.

Plus spécifiquement sur :

- Appui au recrutement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et cadrage de la ZAC
- Quelles densités pour la sobriété foncière désirable
- Habitat innovant et réversibilité
- Participation et appropriation par les futurs usagers
- Audit « Ecoquartier à blanc » - phase projet

Le Cerema et l'Etat s'associent pour proposer un accompagnement sur mesure aux collectivités porteuses d'un projet d'EcoQuartier en déclinaison du modèle d'intervention prévu dans la convention-cadre signée entre l'État et le Cerema en janvier 2022 et prolongé en 2023.

Le **Cerema** met à disposition son expertise pour apporter un appui opérationnel aux porteurs de projets d'EcoQuartiers.

La commune de Semoy a été retenue en juillet 2025 par la DGALN – Ministère de la transition écologique et le Cerema pour bénéficier de cet accompagnement en ingénierie.

Ceci étant exposé, il est convenu ce qui suit entre les Parties

Article 1 – Objet de la Convention

La présente convention a pour objet de définir les modalités techniques et financières de l'accompagnement réalisé par le Cerema dans le cadre du projet d'EcoQuartier porté par la commune de Semoy. L'appui se veut « sur mesure » et au service d'une approche intégrée du projet d'aménagement durable (logique systémique, multi-domaines), conformément à la démarche ÉcoQuartier et à la posture tenue par l'établissement dans son offre de services aux territoires. Il mobilise ses équipes pour accompagner la collectivité, dans les termes fixés ci-dessous.

L'accompagnement se décline dans la durée, pendant le montage du projet, autour du principe suivant :

- Un volume d'une douzaine de jours par an et par projet, dans la limite de trente-six jours sur trois ans ;

- Une durée de 3 ans maximum ;
- L'accompagnement du projet jusqu'à l'inscription des engagements dans une traduction concrète.

Les modalités financières de cet accompagnement sont définies par la convention relative à l'activité du Cerema dans le champ des politiques publiques portées par la DGALN et prévoient une participation de la collectivité à hauteur de 20 % de la prestation et la répartition à parts égales du reste à charge de l'ingénierie du Cerema entre ce dernier et l'Etat.

Article 2 – Contenus de la mission

Pour répondre aux besoins de la collectivité, formulés en préambule, le Cerema réalisera les missions suivantes :

1. Appui au recrutement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et cadrage de la ZAC (≈ 4j) :

- Participation à la restitution de l'atelier Flash le mercredi 17 septembre.
- Relecture du cahier des charges en vue du recrutement d'une AMO en janvier 2026 pour le projet d'EcoQuartier ;
- Recommandations sur les documents clés relatifs à la densité et aux formes d'habitat innovant/réversibilité de la ZAC : CPAUPE, CCCT, TC (tableau de composition).

2. Quelles densités pour la sobriété foncière désirable (≈ 8 j)

Le secteur de l'EcoQuartier de la Bergère Roquemolle fait l'objet d'une OAP avec des indications de densité, qui pourrait être amené à évoluer à la hausse uniquement. Le secteur présente quelques contraintes notamment du fait de la traversée d'une ligne haute tension. Cette phase a vocation à proposer des répartitions de densité et formes urbaines cohérente avec l'OAP, tenant comptes des contraintes de constructibilité et préservant le boisement remarquable du site.

Livrables :

- Note d'arbitrage avec nombre de logement à l'hectare, formes bâties, gabarits, stationnement, phasage ;
- Check-list sur le volet modification réglementaires PLUi/OAP en vue d'une potentielle modification.

3. Habitat innovant & réversibilité (≈ 8j)

La ville souhaite expérimenter des modes de construire innovants : moins consommateurs de sols, moins carbonés, etc. Afin de pouvoir arbitrer sur ce sujet, la ville souhaite bénéficier d'éléments sur les solutions existantes en termes d'habitat réversible.

Cette phase aura vocation à produire des supports pour sensibiliser les élus et habitants, et alimenter le travail réalisé par l'AMO. Elle sera réalisée en parallèle du point précédent sur la sobriété foncière afin de proposer des conclusions cohérentes.

Livrables :

- Guide synthétique sur la réversibilité et la frugalité constructive incluant des retours d'expérience simplifiés pour des supports de sensibilisation à destination d'élus et d'habitants - en particulier sur le volet ACV.

4. Participation et appropriation par les futurs usagers (≈ 8j)

La ville de Semoy souhaite des éléments de conseil sur le volet de la participation citoyenne, afin d'améliorer les pratiques mises en œuvres dans le premier EcoQuartier réalisé. En particulier, la ville souhaite bénéficier d'éléments de méthode pour maintenir la dynamique de concertation au-delà de la phase de conception du projet, et d'intégrer les futurs usagers une

fois le quartier livré.

Le Cerema propose **d'organiser un séminaire sur une journée** portant à sensibiliser les élus et agents de la ville et/ou de l'agglomération sur l'intégration de la concertation à différentes étapes du projet : différentes formes de concertation, type d'animation... Un temps d'atelier proposera de composer un plan de concertation triennal. Ce temps intégrera un axe spécifique sur l'acceptabilité du projet par un public en situation de handicap.

Livrables :

- Plan de concertation triennal « idéal » : riverains et futurs habitants,
- Support de séminaire intégrant des méthodologies d'animation : trames d'ateliers, propositions méthodologiques, modèle de "pacte de bon voisinage", ...

5. Audit "ÉcoQuartier à blanc" – phase projet (≈ 8j)

En fin d'accompagnement, la collectivité souhaite la réalisation d'un audit EcoQuartier à blanc, afin d'identifier les axes d'amélioration. Cet audit s'appuiera sur les études et documents produits par les prestataires accompagnant la ville de Semoy avant engagement des travaux.

Livrable :

- Identification des écarts au référentiel et des priorités. Feuille de route de correction.

Le Cerema rappelle que le travail produit ne garantit pas l'obtention du label.

En accord avec la collectivité, cet accompagnement débutera en décembre 2025 – janvier 2026 par la relecture des pièces administratives visant au recrutement d'un bureau d'étude, puis reprendra à partir de mars 2026.

Décembre 2025	1. Appui au recrutement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage
2026	2. Quelles densités pour la sobriété foncière désirable 3. Habitat innovant & réversibilité
2027	4. Participation et appropriation par les futurs usagers
2028	5. Audit "EcoQuartier à blanc"

Sous réserve de respecter le volume global d'intervention, des évolutions à la marge pourront être réalisées dans la répartition de la mission par année pour s'adapter au projet.

Les prestations réalisées dans le cadre de cette convention n'obèrent pas des appuis supplémentaires auprès du porteur de projet, qui pourraient être demandés au Cerema, dans le cadre de ses domaines d'expertises.

Article 3 – Modalités financières

La mission réalisée par le Cerema prévoit la mobilisation forfaitaire de 12 jours par an soit 36 jours/homme sur 3 ans maximum et inclut toutes les tâches nécessaires à sa réalisation.

L'intervention du Cerema se déroulera dans la période de validité de la présente convention, précisée à l'article 7.

Les Parties s'engagent à faciliter le bon déroulement des travaux conjointement décidés.

En particulier, la collectivité s'engage à transmettre au Cerema toute information ou document nécessaire à la bonne appréhension des livrables attendus, à désigner un interlocuteur unique et faire le lien entre les différents partenaires impliqués.

Répartition des charges	Par an	Pour 3 ans
20 % Collectivités	2 400 € HT	7 200 € HT, soit 8 640 € TTC
40 % Etat (via convention Cerema/DGALN)	4 800 € HT	14 400 € HT
40 % Cerema	4 800 € HT	14 400 € HT
total	12 000 € HT	36 000 € HT

Participation financière de la collectivité

Les versements des contributions dues par la collectivité au Cerema sont effectués de la façon suivante et de manière forfaitaire :

- Un versement correspondant à 1 an soit 2400 € HT et 2880 € TTC en fin de 1ère année de la convention
- Un versement correspondant à 1 an soit 2400 € HT et 2880 € TTC en fin de 2ème année de la convention
- Le solde de correspondant à 1 an soit 2400 € HT et 2880 € TTC à la fin de la mission et sous réserve de la validation préalable commune par les Parties des travaux réalisés, sur présentation de la demande de règlement émise par le Cerema (fin de l'année 3).

La prestation d'accompagnement réalisée par le Cerema est soumise à l'application de la taxe sur la valeur ajoutée (TVA) au taux en vigueur à la date de signature de la convention.

Les règlements de la collectivité seront versés sur le compte bancaire du Cerema, sous les références suivantes :

Identifiant national de compte bancaire - RIB						
Code banque	Code guichet	N° de compte	Clé RIB		Domiciliation TPLYON	
10071	69000	00001004887	50			
Identifiant international de compte bancaire - IBAN						
IBAN (International Bank Account Number)						
					BIC (Bank Identifier Code)	
FR76	1007	1690	0000	0010	0488	750 TRPUFRP1

TITULAIRE DU COMPTE :

CEREMA

AGENCE COMPTABLE

Facturation par le Cerema

Les appels de fonds afférents au paiement sont établis en un original et portent les mentions suivantes :

- La date d'émission de l'appel de fonds
- La désignation de l'émetteur et du destinataire de l'appel de fonds
- Le numéro de la convention

- Le numéro unique de l'appel de fonds
- La désignation de la demande d'acompte ou de solde
- Les dates des versements telles que prévues à la convention
- Le montant de l'acompte ou du solde
- Le cas échéant le montant total hors taxes et le montant de la taxe à payer ainsi que la répartition de ces montants par taux de taxe sur la valeur ajoutée lorsque la subvention est soumise à TVA

Les appels de fonds devront être impérativement déposés sur le portail CHORUS PRO (<https://chorus-pro.gouv.fr>) avec les codes suivants :

Code service executant	—
SIRET du destinataire	214 503 088 000 12
N° d'engagement	—

Délai de paiement

La collectivité procède au paiement des sommes dues dans un maximum de 30 jours, à compter de la réception par l'agent comptable de la demande de règlement.

Le défaut de paiement dans les délais prévus fait courir de plein droit et sans autre formalité des intérêts moratoires au bénéfice du Bénéficiaire.

Le comptable assignataire est le comptable public au SGC Orléans Métropole.

Article 4 : Communication

4.1. - Mention des partenaires

Chaque Partie à la présente convention s'engage à ne pas porter atteinte à l'image ou à la renommée des autres Parties.

En outre, chaque Partie s'engage à informer les autres Parties de tout projet d'action promotionnelle les concernant.

En cas de publication ou d'action de communication écrite ou orale, relative à la prestation, les Parties se concertent dans un délai minimal de 15 jours avant la divulgation au public afin de :

- donner leur autorisation préalable ;
- demander des modifications ;
- s'opposer à une communication de nature à porter atteinte à leur image, à leur renommée ou à leurs intérêts quels qu'ils soient ;
- demander à ce que leur soutien soit mentionné.

Dans ce dernier cas, le format et l'emplacement des mentions sont déterminés d'un commun accord entre les Parties.

Toute utilisation, représentation ou reproduction des signes distinctifs de l'Etat, du Cerema ou de la commune de Semoy, par une Partie, non prévue par le présent article, est à autorisation préalable.

4.2 - Autorisation d'utiliser des logotypes

Les Parties s'autorisent mutuellement dans le cadre de l'exécution de la présente convention et pendant la durée fixée à l'article 7 ci-après :

D'une part, à utiliser les logos des partenaires,

D'autre part, à faire mention des contributions respectives sous une forme qui aura reçu leur accord préalable et écrit.

Article 5 : Publication des données

Les résultats issus de la présente convention ont vocation à être mis à disposition du public dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration conformément aux dispositions légales et réglementaires relatives à l'open data en matière d'accès aux données publiques.

Les Parties s'engagent :

- Pour la collectivité et l'Etat, à citer systématiquement le Cerema quand ils utilisent ou reprennent ses travaux, notamment par le respect du marquage et du logo du Cerema.
- Pour le Cerema, à faire figurer la mention « Avec le soutien du Ministère de la Transition Ecologique » sur les résultats atteints dans le cadre de la présente convention

Article 6 : propriété intellectuelle

La collectivité n'a pas vocation à acquérir la propriété des résultats qu'elle co-finance. Elle bénéficie, à titre gratuit et non exclusif, d'une licence d'exploitation des droits patrimoniaux portant sur les résultats, tels que les droits de représentation, de reproduction et d'adaptation sur tout support et pour tout ou partie des résultats, pour tout usage non commercial, pour le monde entier et pour la durée de protection légale des droits d'auteur.

Le Cerema reste propriétaire de l'ensemble des droits de propriété intellectuelle liés aux résultats, pendant toute la durée légale de la propriété du droit de propriété intellectuelle.

Les « résultats » désignent tous les éléments, quels qu'en soient la forme, la nature et le support, qui résultent de l'exécution des missions, objet de la présente convention.

Ces droits de propriété intellectuelle comprennent, dans le respect des droits d'auteur, l'ensemble des droits patrimoniaux de reproduction, de représentation et de distribution et notamment les droits d'utiliser ou de faire utiliser, d'incorporer, d'intégrer, d'adapter, d'arranger, de corriger, de traduire les résultats, même partiels, en tout ou en partie, en l'état ou modifiés, par tout moyen, sous toutes formes et sous tous supports.

Article 7 : Confidentialité

Les Parties s'engagent à veiller au respect de la confidentialité des informations et documents, de quelque nature qu'ils soient et quels que soient leurs supports, qui leur sont communiqués ou dont elles ont connaissance lors de la négociation et de l'exécution de la présente convention, sous réserve de ceux dont elles conviennent expressément qu'ils peuvent être diffusés.

Sont exclues de cet engagement :

- les informations qui sont déjà dans le domaine public ou celles notoirement connues au moment de leur communication,
- les informations que la loi ou la réglementation oblige à divulguer, notamment à la demande de toute autorité administrative ou judiciaire compétente.

La présente obligation de confidentialité s'applique pendant toute la durée de la présente convention et demeure en vigueur pendant une durée de deux (2) ans à compter de l'arrivée du terme de la présente convention pour quelque cause que ce soit.

Article 8 : Durée de la convention et clause de revoyure

La présente convention entre en vigueur à compter de sa signature par les Parties.

Elle a une durée de 3 ans.

Elle se clôture à réception du solde versé par la collectivité au Cerema

Article 9 : Résiliation

En cas de force majeure qui empêche l'une ou l'autre des Parties d'accomplir ses obligations et engagements, la présente convention est résiliée de plein droit un mois après notification aux commanditaires, par lettre recommandée avec avis de réception, de l'événement rendant impossible l'exécution de celle-ci.

En cas de changement majeur du projet et de son ambition qui empêche l'une ou l'autre des Parties d'accomplir ses obligations et engagements, la présente convention peut être résiliée après accord des 2 parties.

En cas de résiliation anticipée de la présente convention, la participation financière des commanditaires est liquidée en fonction des dépenses effectivement réalisés et justifiées par le Cerema à la date d'effet de la résiliation.

Un décompte de résiliation est, dans ce cas, établi d'un commun accord par les Parties.

Le cas échéant, le Cerema est tenu au reversement des sommes indûment perçues.

Article 10 : Dispositions générales

10.1 - Modification de la convention

Aucun document postérieur, ni aucune modification de la présente convention, quelle qu'en soit la forme, ne produisent d'effet entre les Parties sans prendre la forme d'un avenant dûment daté et signé entre elles.

10.2 - Nullité

Si l'une quelconque des stipulations de la présente convention s'avère nulle au regard d'une règle de droit en vigueur ou d'une décision administrative ou judiciaire devenue définitive, elle

est alors réputée non écrite, sans pour autant entraîner la nullité de la présente convention, ni altérer la validité des autres stipulations.

10.3 - Renonciation

Le fait que l'une des Parties ne revendique pas l'application d'une clause quelconque de la présente convention ou acquiesce à son inexécution, que ce soit de manière permanente ou temporaire, ne peut être interprété comme une renonciation par cette Partie aux droits qui découlent pour elle de ladite clause.

10.4 - Droit applicable - Règlement des litiges

En cas de contestation, litiges ou autres différends éventuels sur l'interprétation ou l'exécution de la présente convention, les Parties s'efforcent de parvenir à un règlement à l'amiable.

En cas de désaccord persistant dans le délai de trois mois à compter de la survenance du différend ou du litige, matérialisé par l'envoi d'une lettre recommandée avec avis de réception par la Partie plaignante, le litige est porté devant le tribunal administratif compétent.

10.5 - Cession des droits et obligations issus de la Convention

Aucune des Parties ne peut transférer, à titre onéreux ou gratuit, les droits ou obligations découlant de la présente convention, sans l'accord exprès, préalable et écrit des autres Parties.

Fait en trois (3) exemplaires à, le.....

Pour l'Etat

Le ...

Pour la commune de SEMOY

.....

Pour le Cerema,

Le directeur de la direction territoriale ...

.....

Annexe : Proposition technique synthétique du Cerema

Proposition technique synthétique

Description du contenu de la mission

(réf article 2)

Le Cerema réalisera les missions suivantes :

- Appui au recrutement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et cadrage de la ZAC
- Quelles densités pour la sobriété foncière désirable
- Habitat innovant et réversibilité
- Participation et appropriation par les futurs usagers
- Audit « Ecoquartier à blanc » - phase projet

Nombre de jours

12 jours par an x 3 soit 36 jours

Livrable(s) attendu(s)

- Note d'arbitrage avec nombre de logement à l'hectare, formes bâties, gabarits, stationnement, phasage ;
- Check-list sur le volet modification réglementaire PLUi/OAP en vue d'une potentielle modification ;
- Guide synthétique sur la réversibilité et la frugalité constructive incluant des retours d'expérience simplifiés pour des supports de sensibilisation à destination d'élus et d'habitants – en particulier sur le volet ACV ;
- Plan de concertation triennal « idéal » : riverains et futurs habitants ;
- Support de séminaire intégrant des méthodologies d'animation : trames d'ateliers, propositions méthodologiques, modèle de « pacte de bon voisinage », ... ;
- Identification des écarts au référentiel et des priorités. Feuille de route de correction.

Calendrier prévisionnel de réalisation	ANNEE 1 : • Appui au recrutement d'une assistance à maîtrise d'ouvrage et cadrage de la ZAC • Quelles densités pour la sobriété foncière désirable • Habitat innovant et réversibilité ANNEE 2 : • Participation et appropriation par les futurs usagers ANNEE 3 : • Audit « Ecoquartier à blanc » - phase projet
Composition de l'équipe projet Cerema	• Elsa Moutet, responsable d'étude ville durable et urbanisme • Clémence Gauthier, cheffe de projet sobriété foncière (à confirmer) • Alain Sirlin, chargé d'études Aménagement et Pratiques Urbaines et référent concertation citoyenne.

Les Zones d'aménagement différé (ZAD)

Le site outils de l'aménagement a vocation à présenter de manière synthétique les acteurs, les procédures et les outils de l'aménagement.

La rédaction et l'actualisation de ces fiches sont assurées par le Cerema avec l'appui des ministères chargés du logement, de l'aménagement et de l'environnement.

La zone d'aménagement différé (ZAD) est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation du droit de préemption, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement et ainsi d'éviter que l'annonce de ce projet ne provoque une envolée des prix.

Définition

Une zone d'aménagement différé (ZAD) est un secteur à l'intérieur duquel s'applique un droit de préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation.

L'outil ZAD a été conçu dans l'optique de préparer des opérations d'aménagement sur le long terme, afin d'éviter que l'annonce d'un projet ne déclenche une hausse des valeurs foncières. Il s'agit d'un outil de préemption, au même titre que le droit de préemption urbain (DPU). Toutes les cessions de biens immobiliers à titre onéreux réalisées dans la zone peuvent faire l'objet d'une décision de préemption, hormis les transactions exclues du droit de préemption par les articles L. 213-1 et L. 213-1-1 du code de l'urbanisme.

La ZAD doit répondre aux mêmes finalités que le DPU. Si le droit de préemption urbain et le droit de préemption dans les ZAD obéissent à des règles communes, fixées aux articles L. 213-1, R. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme, ils n'en constituent pas moins deux procédures alternatives.

Champ d'application

Les ZAD peuvent être instaurées dans n'importe quelle commune, dotée d'un document d'urbanisme ou non, le cas échéant dans toutes les zones délimitées par ce document. Les zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU) délimitées dans les documents d'urbanisme sur lesquelles s'applique le DPU ne sont plus soumises au DPU dès lors qu'elles sont comprises dans le périmètre d'une ZAD (article L. 212-1 du code de l'urbanisme).

Le droit de préemption applicable à l'intérieur de la ZAD doit être destiné à la réalisation d'une ou plusieurs des actions ou des opérations d'aménagement suivantes :

- Un projet urbain,
- Une politique locale de l'habitat,
- Organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,

- Favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- Réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- Lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- Permettre le renouvellement urbain,
- Sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti.

La ZAD peut être créée pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement (article L. 210-1 du code de l'urbanisme).

Mise en œuvre

Conditions de création

■ Initiative et compétence de création

La création d'une ZAD peut être à l'initiative de l'État seul ou sur proposition d'une commune. Préalablement, le préfet doit recueillir l'avis :

- de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) compétent en matière de PLU dans le périmètre de la ZAD ;
- des communes concernées n'ayant pas été à l'initiative de la création de la ZAD.

La ZAD est créée par décision motivée du préfet de département lorsque les avis sont favorables (article L. 212-1 du code de l'urbanisme). Dans le cas où la commune ou l'EPCI émet un avis défavorable (ou en l'absence de réponse à la demande d'avis dans les deux mois), la création de la ZAD s'effectue par décret en Conseil d'État (articles L. 212-1 et R. 212-1 du code de l'urbanisme).

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les EPCI à fiscalité propre compétents en matière de PLU peuvent créer une ZAD par une délibération motivée après

avis des communes concernées. En cas d'avis défavorable, la ZAD ne pourra être créée que par arrêté du préfet de département ou par arrêté conjoint des préfets de département si son périmètre porte sur le territoire de plusieurs départements.

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a étendu cette possibilité - dans les mêmes conditions - aux établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris. Néanmoins, ces derniers ne peuvent créer une ZAD qu'en dehors des périmètres fixés par le conseil de la métropole du Grand Paris pour la mise en œuvre des opérations d'aménagement d'intérêt métropolitain (article L. 212-1 du code de l'urbanisme).

■ Compatibilité avec les documents d'urbanisme

La création d'une ZAD doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT (articles L. 122-1-15 et R.122-5 du code de l'urbanisme). Aucune compatibilité ou conformité avec le PLU n'est requise.

■ Périmètre

Le périmètre de la ZAD doit correspondre au projet d'aménagement. La surface de la zone doit être proportionnée avec les besoins de terrains qu'implique la réalisation du projet. Aussi, il doit être en adéquation avec les pressions foncières qui sont susceptibles de s'exercer sur le territoire concerné.

Le périmètre provisoire de la ZAD (dit « pré-ZAD ») doit répondre aux mêmes exigences. Cependant, lors de la création de la ZAD définitive le périmètre peut être modifié.

En outre, une même ZAD peut couvrir plusieurs communes et être répartie sur le territoire de plusieurs départements.

Le périmètre de la pré-ZAD et de la ZAD doivent être reportés dans les annexes du PLU ou du POS. (article R.123-13 du code de l'urbanisme).

■ Évolutions spécifiques liées au Grand Paris, aux Projets d'Intérêt Majeur, aux Grandes Opérations d'Urbanisme et aux Opérations d'Intérêt National

La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris comporte une mesure spécifique aux opérations réalisées dans l'agglomération parisienne. Les contrats de développement territorial conclus entre l'État et les communes ou les EPCI pour la mise en œuvre d'un projet peuvent prévoir la création de ZAD (art. 21). Le contrat en dresse alors la liste, fixe leur périmètre et définit les bénéficiaires des droits de préemption institués dans ces zones.

De même, les contrats passés pour la réalisation d'un projet d'intérêt majeur (PIM) introduits par la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) peuvent créer une ou plusieurs ZAD et fixer leur périmètre (article L.350-4 du code de l'urbanisme).

Enfin, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) permet la création de ZAD d'une durée de 10 ans dans le cadre des opérations d'intérêt national (OIN - L. 102-15 du code de l'urbanisme) et dans le cadre des grandes opérations d'urbanisme (GOU) prévues par un contrat de projet partenarial d'aménagement conclu entre l'État et une collectivité ou un établissement public (article L. 312-6 du code de l'urbanisme).

Pré-ZAD

■ Objectif

Le préfet de département a la faculté de créer un périmètre provisoire, soit lorsqu'il est saisi d'une proposition de création de ZAD par une commune ou un établissement public de coopération intercommunale compétent, soit lorsqu'il demande l'avis de ces collectivités sur un tel projet (article L. 212-2-1 du code de l'urbanisme).

L'intérêt pour le préfet est d'intervenir rapidement, sans avoir à attendre la réponse des personnes publiques qu'il doit consulter avant la création de la zone ou l'édition d'un décret en Conseil d'Etat. L'absence de mise en place d'un périmètre provisoire peut avoir de lourdes conséquences car cette période est de nature à générer des spéculations foncières incontrôlées du fait de la révélation par le préfet ou par une commune de sa volonté d'aménager la zone.

■ Périmètre et effets

La détermination du périmètre provisoire de la ZAD se fait dans les mêmes conditions que pour la détermination du périmètre définitif de la ZAD (correspondre au projet d'aménagement, proportionné aux besoins de terrains, en adéquation avec les pressions foncières qui sont susceptibles de s'exercer sur le territoire concerné).

Lorsque le préfet crée un périmètre provisoire de ZAD, un droit de préemption est ouvert, à l'intérieur de ce périmètre dès la publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire. Le titulaire du droit de préemption est l'État sauf si l'arrêté désigne un autre titulaire.

La date de publication de l'arrêté fait courir le délai de validité de la ZAD de 6 ans. C'est cette date qui sera prise en compte pour l'évaluation des terrains dans le périmètre de la ZAD. Cet arrêté permet aux propriétaires concernés de faire jouer leur droit de délaissement.

■ Délai de validité

Le périmètre provisoire a une durée de validité de 2 ans. Si l'acte créant la ZAD n'est pas publié dans ce délai, l'arrêté délimitant le périmètre provisoire devient caduc (article L. 212-2-1 du code de l'urbanisme).

■ De la pré-ZAD à la ZAD

Le périmètre provisoire peut ne pas coïncider avec le périmètre définitif de la ZAD. De même, le titulaire du droit de préemption peut changer. Dans cette hypothèse, les biens situés dans le périmètre définitif de la ZAD acquis par décision de préemption et non utilisés pour l'un des objets mentionnés à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme par le titulaire initial seront cédés au nouveau titulaire du droit de préemption.

Les biens non utilisés préemptés dans un périmètre provisoire devenu caduc ou dans un périmètre provisoire non repris dans le périmètre définitif de la ZAD doivent faire l'objet d'une rétrocession (article L. 212-2-2 du code de l'urbanisme). Cette rétrocession doit avoir lieu dans l'année qui suit la caducité du périmètre ou la création de la ZAD définitive.

Ouverture du droit de préemption

■ Titulaire du droit de préemption

L'acte créant la ZAD doit désigner le titulaire du droit de préemption, contrairement au DPU (article L. 212-2 al. 2 du code de l'urbanisme).

Le titulaire du droit de préemption peut être :

- Une collectivité publique (État, région, département, EPCI à fiscalité propre, commune),
- Un établissement public y ayant vocation,
- Un concessionnaire d'une opération d'aménagement (article L. 212-2 du code de l'urbanisme).

Le titulaire du droit de préemption désigné par l'acte de création de la ZAD peut déléguer son droit à l'État, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement (article L. 213-3 du code de l'urbanisme).

■ Durée du droit de préemption

Le droit de préemption lié à la ZAD peut être exercé pendant une période de six ans renouvelable a priori plusieurs fois dès lors que les textes ne limitent pas cette possibilité de renouvellement.

Le droit de préemption, attaché à la création d'une ZAD, peut être mis en œuvre dès :

- La publication au Journal officiel, si la ZAD est créée par un décret en Conseil d'État ;

- L'exécution de l'ensemble des formalités de publicité prévues à l'article R. 212-2 al. 3 et 4 du code de l'urbanisme lorsqu'il s'agit d'un arrêté.

L'établissement de l'acte de renouvellement se fait selon les modalités prévues pour l'édiction de l'acte créant la ZAD (article L. 212-2 du code de l'urbanisme).

■ Motivation des décisions de préemption

Comme en matière de DPU, la décision de préemption doit être motivée.

Elle peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la ZAD lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières (article L. 210-1 al. 2 du code de l'urbanisme). Dans ce cas, le titulaire du droit de préemption est déchargé de l'obligation d'établir de manière circonstanciée la réalité du projet d'aménagement. La décision de préemption est alors suffisamment motivée si la décision de préemption vise l'acte ayant créé la ZAD.

Il n'est pas nécessaire de joindre cet acte à la décision de préemption.

Toutefois, la motivation par référence n'est régulière que si l'acte de création de la ZAD est lui-même suffisamment circonstancié.

■ Consultation du service des domaines

Le titulaire du droit de préemption doit recueillir l'avis du service du domaine sur le prix de l'immeuble dès qu'il souhaite acquérir un bien dans le périmètre d'une ZAD et ce quel que soit le prix figurant dans la déclaration d'intention d'aliéner (DIA - R. 213-21 du code de l'urbanisme).

■ Droit de repentir

À défaut d'accord sur le prix, le propriétaire peut retirer son offre de vente et le titulaire du droit de préemption peut renoncer en cours de procédure à l'exercice de son droit (article L. 213-7 du code de l'urbanisme). En cas de fixation judiciaire du prix, et pendant un délai de deux mois courant à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive, les parties peuvent accepter le prix fixé ou renoncer à la mutation ; ce qui permet au titulaire du droit de se retirer face à un prix trop élevé.

■ **Fixation judiciaire du prix**

À défaut d'accord amiable entre le propriétaire et le titulaire du droit de préemption, le prix du bien peut être fixé par le juge de l'expropriation (article L. 213-4 du code de l'urbanisme). Pour l'évaluation des biens préemptés en ZAD, la date de référence est la date de publication de l'arrêté délimitant le périmètre provisoire de la ZAD ou, à défaut, la date de publication de l'acte créant la ZAD. En cas de renouvellement de la ZAD, le juge doit prendre pour référence la date de publication du dernier acte de renouvellement.

En cas de renonciation du titulaire du droit de préemption à l'exercice de son droit avant fixation judiciaire du prix, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien sous forme authentique sans déposer de nouvelle déclaration préalable dans les trois ans courants à compter de la renonciation au droit de préemption.

■ **Délaissement**

Le droit de délaissement qui protège les propriétaires leur permet, dès la publication de l'acte instituant la ZAD, de proposer à la commune d'acquérir le bien à un prix fixé par lui ; la collectivité doit se prononcer dans les deux mois sous peine de perdre son droit de préempter le bien concerné (article L. 212-3 du code de l'urbanisme). À défaut d'accord sur le prix, le juge de l'expropriation peut être saisi.

■ **Rétrocession**

Le droit de rétrocession – qui consiste en la possibilité de rachat par le propriétaire initial ou ses ayants cause universels ou à titre universel du bien acquis par le titulaire du droit de préemption – est applicable :

- si le titulaire du droit de préemption n'a pas payé ou consigné le prix du bien dans le délai légal de 4 mois (article L. 213-14 du code de l'urbanisme) ;
- si le titulaire du droit de préemption décide d'utiliser ou d'aliéner le bien à d'autres fins que celles prévues à l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme dans un délai de 5 ans (à l'exception des biens acquis par délaissement). Tout changement d'affectation du bien acquis par l'exercice du droit de préemption, dans la limite des objets prévus à l'article L. 210-1, doit faire l'objet d'une décision de l'organe délibérant de la collectivité (article L. 213-11 du code de l'urbanisme) ;

- si la décision de préemption est annulée, le titulaire du droit de préemption doit alors proposer aux anciens propriétaires ou à leurs ayants cause universels ou à titre universel, puis à la personne qui avait l'intention d'acquérir le bien, lorsque son nom était inscrit dans la DIA, l'acquisition du bien en priorité (article L. 213-11-1 du code de l'urbanisme).

Dans ces deux derniers cas, l'ancien propriétaire et l'acquéreur évincé peuvent engager la responsabilité du titulaire du droit de préemption (article L. 213-12 du code de l'urbanisme). Cette action se prescrit par 5 ans à compter de :

- la mention de l'aliénation du bien au registre de la commune dans le cas d'une utilisation ou aliénation du bien acquis à d'autres fins que celles de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;
- la décision de justice devenue définitive dans le cas d'une annulation de la décision de préemption.

Intérêts et points de vigilance

Intérêts

- Possibilité d'anticiper l'acquisition de foncier en vue de réaliser une opération d'aménagement dont le programme n'est pas encore connu.
- Outil de lutte contre la spéculation foncière en fixant des références de prix comparable à ceux pratiqués à la création de la ZAD.
- Méthode sécurisée et relativement simple à mettre en œuvre.
- Possibilité de motiver la décision de préemption par référence aux motivations générales de l'acte de création de la ZAD.
- Dispositif au champ d'application large pouvant être mis en œuvre dans des communes ne disposant pas de document d'urbanisme et dans des zones autres que U et AU à la différence du DPU.
- Mise en place d'une ZAD pouvant servir à pallier l'annulation d'un POS ou d'un PLU (ayant pour effet le retour en vigueur du règlement national d'urbanisme et la disparition du droit de préemption urbain).
- Possibilité de mettre en place rapidement un périmètre provisoire ayant, pour une durée limitée, les mêmes effets que le périmètre définitif.

Points de vigilance

- Le délai du droit de préemption est limité à 6 ans. Il convient donc d'être vigilant sur le temps nécessaire au montage de l'opération justifiant la ZAD et, le cas échéant, de prévoir son renouvellement. Il convient de mettre en place des réserves foncières pour des projets ambitieux ou d'adapter le périmètre afin de tenir compte des aménagements déjà réalisés. La création d'une nouvelle ZAD, pratiquement identique à une première, qui aurait pour seul objet de prolonger le droit de préemption, serait illégale.
- Si la collectivité ne peut acquérir un bien dans le cadre du droit de délaissement, elle perd son droit de préemption sur le bien considéré.
- L'utilisation de ce droit de préemption peut aboutir à la constitution par la collectivité d'un patrimoine diffus. Pour acquérir des immeubles contigus qui permettront la réalisation d'un projet d'aménagement, le recours à la procédure d'expropriation sera alors nécessaire.
- Le renouvellement de la ZAD reporte la date d'évaluation du bien préempté à la date de publication de l'acte de renouvellement.

Textes de référence

- Code de l'urbanisme, règles communes aux DPU et ZAD : art. L.210-1, L.213-1 et s. et R.213-1 et s. ; dispositions spécifiques aux ZAD : L.212-1 et s. et R.212-1 et s., L.213-17 ; dispositions spécifiques aux grandes opérations d'urbanismes : L. 312-3 et s. ; dispositions spécifiques aux opérations d'intérêt national : L. 102-12 et s. ; dispositions spécifiques aux projets d'intérêt majeur : L. 350-4
- Loi n° 62-848 du 26 juillet 1962 relative au droit de préemption dans les zones à urbaniser en priorité et dans les zones d'aménagement différé.
- Loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement.
- Loi n° 89-550 du 2 août 1989 portant dispositions diverses en matière d'urbanisme et d'agglomérations nouvelles.
- Loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.
- Loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris.
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)

Pour aller plus loin ...

Site outils de l'aménagement :

<http://outil2amenagement.cerema.fr>

Rubrique foncier :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/foncier-r7.html>

Rédacteurs ...

Anne Davy, Adden avocats · Grand Ouest pour le Cerema

Contacts ...

Cerema Territoires et Ville :

<http://outil2amenagement.cerema.fr/contact-a642.html>

Sarah Olei, Raphaële Ratto, Guillaume Fauvet

Foncier - Guillaume Fauvet

Maquettage

www.laurentmathieu.fr

Date de publication

Avril 2020

© 2020 - Cerema

La reproduction totale ou partielle du document doit être soumise à l'accord préalable du Cerema.

Commander ou télécharger nos ouvrages sur
www.cerema.fr

Aménagement et cohésion des territoires - Ville et stratégies urbaines - Transition énergétique et climat - Environnement et ressources naturelles - Prévention des risques - Bien-être et réduction des nuisances - Mobilité et transport - Infrastructures de transport - Habitat et bâtiment

Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement - www.cerema.fr

Cerema Territoires et ville - 2 rue Antoine Charial - 69426 LYON cedex 03 - Tél. +33 (0)4 72 74 58 00

Siège social : Cité des mobilités - 25 av. François Mitterrand - CS 92803 - 69674 BRON Cedex - Tél. +33 (0)4 72 14 30 30