

CHAPITRE II

LES ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ (ZAD)

I - Le plan local d'urbanisme et zones d'aménagement différé

Les Z.A.D. peuvent être créées dans n'importe quelle zone du P.L.U., et même en l'absence de P.L.U.

II - Le régime juridique des Z.A.D.

1° Textes de référence du Code

Le régime des Z.A.D. est déterminé par les articles L. 212-1 à L. 212-5, L. 213-1 à L. 213-18, L. 216-1, R 212-1 à R 212-6, R 213-1 à R 213-26, R 216-1, A 212-1 et A 213-1 du code de l'urbanisme.

2° Effets

Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption doit établir une déclaration d'intention d'aliéner (D.I.A.) pour chaque bien qu'il souhaite aliéner (y compris par adjudication). De même, tout propriétaire peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande.

La déclaration ou la demande est adressée en quatre exemplaires par pli recommandé avec accusé de réception ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où se trouve situé le bien (C. urb. art.R 211-7, al. 1^{er}).

Le maire transmet copie de la proposition au titulaire du droit de préemption, c'est-à-dire à la communauté urbaine.

Le titulaire doit se prononcer dans un délai de 2 mois à compter du dépôt à la mairie
(C. urb. art. L. 211-5, al. 1^{er} partiel)

III - Coexistence des droits de préemption

1° Primauté de la Z.A.D. sur le D.P.U.

Les zones urbaines ou d'urbanisations futures délimitées par un plan local d'urbanisme approuvé et comprises dans un périmètre provisoire de Z.A.D. ou dans une Z.A.D. ne sont plus soumises au droit de préemption urbain institué sur ces territoires (C. urb, art. L. 212-1 al. 1^{er} partiel mod. par L. n° 91-662, 13 juillet 1991, art. 35, III).

2° La Z.A.D. et le droit de préemption institué dans les espaces naturels sensibles

Deux décisions du Conseil d'État ont admis la création sur un même territoire d'une Z.A.D. et d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles.

Dans la première espèce, l'État avait créé une Z.A.D. sur certains territoires déjà recouverts par une zone de préemption instituée par le département en vue de la protection et de l'ouverture au public d'espaces naturels sensibles. Le Conseil d'État a considéré qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'interdit la création d'une Z.A.D. sur des terrains inclus dans une zone de préemption instituée sur le fondement de l'article L. 142-3 du code de l'urbanisme (CE, 3 juillet 1998, n° 126606, Département des Yvelines).

Dans la seconde espèce, le Conseil d'État a estimé que même si, en vertu de l'article L. 142-1 du code de l'urbanisme, la création d'une zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles doit s'effectuer dans le respect des principes posés à l'article L. 110 du même code, notamment le principe d'harmonisation par les collectivités publiques de leurs prévisions et de leurs décisions d'utilisation de l'espace, ces dispositions ne font pas obstacle à la création d'une telle zone dans un secteur où l'État avait entamé une procédure de création de Z.A.D. (CE 3 juillet 1998, n° 132250, Préfet du Département des Yvelines).

Ainsi peuvent coexister sur un même territoire deux droits de préemption ayant pourtant des finalités très différentes quant à l'aménagement. En effet, le droit de préemption prévu à l'article L. 142-3 a pour but la protection, la gestion ou l'ouverture des espaces naturels sensibles tandis que le droit de préemption dans les Z.A.D. favorise une certaine urbanisation. En posant ce principe, le Conseil d'État n'a néanmoins pas réglé la question de la coordination entre ces deux droits de préemption qui finiront par se trouver en concurrence.

IV - Application sur le territoire métropolitain

A. Z.A.D. en vigueur à l'approbation du P.L.U. du 8 octobre 2004

Par arrêté préfectoral du 18 février 1998, pris à la demande du conseil de communauté, ont été rendus définitifs les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé créés par arrêtés préfectoraux des 31 janvier, 1er février et 14 février 1996.

Les Z.A.D. ainsi créées couvrent une superficie de 6 405 hectares répartis sur 64 des 85 communes actuelles de la communauté urbaine. Ne sont pas concernées les communes d'Armentières, Croix, Deulemont, Ennetières-En-Weppes, Erquinghem-Le-Sec, Escobecques, Forest-Sur-Marque, Frelinghien, La Madeleine, Lannoy, Leers, Lezennes, Lille, Lys-lez-Lannoy, Mons-en-Barœul, Mouvaux, Roubaix, Sailly-Lez-Lannoy, Toufflers, Warneton, Wasquehal et Wicres.

Ces Z.A.D. portent sur quarante-trois sites d'extension urbaine d'intérêt intercommunal ou local (922 ha, 26 communes), treize sites à forte potentialité de développement (3 116 ha, 40 communes), trois parcs périurbains (Deûle, Marque, Halluin) du plan vert métropolitain (2 367 ha, 24 communes).

Les Z.A.D. sont reportées sur les plans d'obligations diverses au 1/5000^e par commune.

Lille-Métropole Communauté urbaine y est titulaire du droit de préemption pour une durée de quatorze ans à compter du 29 mars 1996 jusqu'au 29 mars 2010.

B. Évolution des ZAD postérieurement à l'approbation du PLU le 8 octobre 2004

Par délibération communautaire n° 05 C 0622 du 16 décembre 2005 le conseil de communauté demandait au préfet la création de nouvelles zones d'aménagement différé (ZAD), la suppression ou la modification des ZAD existantes créées par arrêtés préfectoraux du 1er et 14 février 1996.

Par délibération communautaire n° 06 C 0105 du 10 février 2006, le conseil de communauté demandait la modification d'un périmètre de ZAD à HERLIES.

Par délibération communautaire n° 06 C 0210 du 7 avril 2006 le conseil de communauté sollicitait la demande de création de ZAD pour une veille foncière active liée au projet du grand stade concernant les communes de LEZENNES, LILLE, HELLEMMES-LILLE (commune associée à Lille), LESQUIN, RONCHIN et VILLENEUVE D'ASCQ.

Par arrêté préfectoral en date du 26 octobre 2006 le Préfet actait la création d'une ZAD sur le triangle de la borne de l'espoir à VILLENEUVE D'ASCQ, LEZENNES et HELLEMMES (commune associée à Lille). Par arrêté communautaire n° 06 A 075 du 21 novembre 2006 il fut procédé au report de la ZAD dite du « Grand stade ».

Un arrêté préfectoral en date du 25 avril 2007 portait abrogation de certaines Z.A.D. créées par arrêtés préfectoraux des 1^{er} et 14 février 1996 et concernait les communes de BONDUES, BOUSBECQUE, COMINES, DON, EMMERIN, ENGLOS, ERQUINGHEM-LYS, FACHES-THUMESNIL, FRETIN, HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN, HALLUIN, HAUBOURDIN, HEM, HERLIES, ILLIES, LA BASSÉE, LA CHAPELLE D'ARMENTIÈRES, LESQUIN, LILLE (LOMME), LINSELLES, MARCQ-EN-BARŒUL, MARQUETTE-LEZ-LILLE, MARQUILLIES, NEUVILLE-EN-FERRAIN, PÉRENCHIES, QUESNOY-SUR-DEÛLE, RONCHIN, RONCQ, SAINGHIN-EN-WEPPES, SALOMÉ, SANTES, SECLIN, TEMPLEMARS, TOURCOING, VENDEVILLE, VERLINGHEM, VILLENEUVE D'ASCQ, WAMBRECHIES, WATTIGNIES, WATTRELOS, WAVRIN et WERVICQ-SUD. L'arrêté communautaire n° 07 A 056 du 5 juillet 2007 portait mise à jour des obligations diverses annexées au plan local d'urbanisme (PLU) par la prise en compte dans le PLU des abrogations de ZAD.

La délibération communautaire n° 07 C 0235 du 29 juin 2007 portait demande de création de zones d'aménagement différé et de suppression ou de réduction de ZAD existantes. Elle décidait, dans le même temps, de maintenir jusqu'au 29 mars 2010 la ZAD n° 819 créée en 1996 sur la commune d'HERLIES et de ne pas en créer de nouvelles sur cette commune. L'institution de nouvelles ZAD est liée aux politiques communautaires en matière d'habitat et de développement économique, comme en rend compte cette délibération précitée.

Des arrêtés préfectoraux en date du 18 décembre 2007 portaient sur la réduction et l'abrogation de ZAD existantes, la création de nouvelles ZAD et concernait les communes de ANSTAING, BAISIEUX, BEAUCAMPS-LIGNY, BOUVINES, CAPINGHEM, CHERENG, DEULEMONT, ERQUINGHEM-LYS, FOURNES-EN-WEPPES, FRELINGHIEN, HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN, HANTAY, HEM, HOUPLINES, LESQUIN, LEZENNES, HELLEMMES (Commune associée à Lille), LINSELLES, MARQUILLIES, PÉRONNE-EN-MÉLANTOIS, QUESNOY-SUR-DEÛLE, RONCHIN, SAILLY-LEZ-LANNOY, SAINGHIN-EN-MÉLANTOIS, SAINGHIN-EN-WEPPES, SANTES, SECLIN, SEQUEDIN, TEMPLEMARS, SECLIN, TRESSIN, WATTIGNIES, WERVICQ-SUD et WILLEMS. Par arrêté communautaire n° 08 A 013 du 26 février 2007 il est procédé à la mise à jour des annexes du PLU, les obligations diverses, par la prise en compte des arrêtés préfectoraux du 18 décembre 2007. Lille Métropole Communauté urbaine y est titulaire du droit de préemption pour une durée de quatorze ans à compter 14 février 2008.

La délibération du conseil métropolitain n° 18 C 1015 du 14 décembre 2018 portait sur la création de 3 ZAD sur la commune de BAISIEUX.

Aux termes de ces évolutions, il en résulte la situation suivante :

* 10 communes restent concernées par des Z.A.D. dites « sites d'extension urbaine d'intérêt intercommunal ou local » : ANSTAING, BEAUCAMPS-LIGNY, BONDUES, COMINES, HANTAY, HERLIES, ILLIES, LINSELLES, PÉRONNE-EN-MÉLANTOIS, VILLENEUVE-D'ASCQ.

* 19 communes restent concernées par des Z.A.D. dites « sites à forte potentialité de développement » : CAPINGHEM, ENGLOS, HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN, HEM, HOUPLINES, LA CHAPELLE D'ARMENTIÈRES, LAMBERSART, LOMME (commune associée à Lille), LOMPRET, LOOS, PREMESQUES, SAINGHIN-

EN-MELANTOIS, SAINT-ANDRE-LEZ- LILLE, SANTES, SECLIN, SEQUEDIN, TEMPLEMARS, WAMBRECHIES et WATTIGNIES.

* 24 communes restent concernées par des ZAD dits « des parcs périurbains du plan vert métropolitain » : ANSTAING, BAISIEUX, BOUVINES, CHERENG, DON, EMMERIN, FRETIN, GRUSON, HALLUIN, HAUBOURDIN, HEM, HOUPLIN-ANCOISNE, LOOS, NEUVILLE- EN-FERRAIN, NOYELLES-LEZ-SECLIN, PÉRONNE-EN-MÉLANTOIS, RONCQ, SAINGHIN-EN- MELANTOIS, SANTES, SECLIN, TRESSIN, VILLENEUVE D'ASCQ, WAVRIN, WILLEMS.

* création de ZAD à vocation mixte ou d'habitat sur les communes suivantes : ANSTAING, BEAUCAMPS-LIGNY, BOUVINES, CHERENG, DEULEMONT, FOURNES-EN-WEPPE, FRELINGHIEN, HALLENES-LEZ-HAUBOURDIN, HELLEMMES (commune associée à Lille), HEM, LESQUIN, LEZENNES, MARQUILLIES, PÉRONNE-EN-MÉLANTOIS, QUESNOY-SUR-DEÛLE, RONCHIN, SAILLY-LEZ-LANNOY, SAINGHIN-EN-WEPPE, TRESSIN, WATTIGNIES, WERVICQ-SUD et WILLEMS.

* création de ZAD à vocation de développement économique sur les communes suivantes : BAISIEUX, ERQUINGHEM-LYS, LESQUIN, LINSELLES, QUESNOY-SUR-DEÛLE et SECLIN.

Il y a lieu de constater, la caducité (au 29 mars 2010) des ZAD créées par arrêtés préfectoraux du 31 janvier, 1^{er} et 14 février 1996, modifiés certains par l'arrêté préfectoral du 18 décembre 2007, et qui concerne les ZAD précitées, à savoir :

- Z.A.D. dites « sites d'extension urbaine d'intérêt intercommunal ou local »
- Z.A.D. dites « sites à forte potentialité de développement »
- Z.A.D. dits « des parcs périurbains du plan vert métropolitain »

Un arrêté du 7 décembre 2011 de Madame la Présidente de Lille Métropole communauté urbaine porte mise à jour du PLU et de ses annexes, pour supprimer du plan cartographique au 1/5000^{ème} des communes concernées les périmètres des ZAD ci-dessus listés.

Le tableau ci-après annexé rend compte, par commune, des ZAD actuellement en vigueur sur le territoire communautaire.

V – Liste des Z.A.D.

ANSTAING **5,78 Hect.**

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE CLOVIS LECLERC	222	5,78

BAISIEUX **85,70 Hect.**

Z.A.D. A VOCATION DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

DELIBERATION CONSEIL METROPOLITAIN DU 14/12/2018

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DE BREUZE	234	22,00
PETIT CHEMIN DE BREUZE	235	17,80
RUE DE CYSOING	236	45,90

BEAUCAMPS-LIGNY **7,84 Hect.**

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DE LIGNY ET RUE DE BRULLE	230	5,76
RUE DE L'ÉGLISE	231	2,08

BOUVINES **1,69 Hect.**

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DES NEUFS BONNIERS	224	1,69

CHERENG **15,24 Hect.**

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DU CIMETIÈRE	220	4,84
ROUTE NATIONALE	232	10,40

DEULEMONT **4 ,88 Hect.**

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DES FRÈRES HAZEBROUCK	207	2,51
RUE D'YPRES	208	2,37

ERQUINGHEM-LYS 6,38 Hect.

Z.A.D. A VOCATION ÉCONOMIQUE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DU MOULIN	107	6,38

FOURNES-EN-WEPPES 6,37 Hect.

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

DÉLIBÉRATION CUDL N°3 07/04/1995

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE CARNOT	209	4,00
BOULEVARD VICTOR HUGO – CHEMIN DES COMBLES	215	2,37

FRELINGHEN 11,13 Hect.

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DU BON COIN – CONTOURNEMENT LYS	233	11,13

HALLENNES-LEZ-HAUBOURDIN 27,02 Hect.

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DE SANTES	216	27,02

HEM 5,78 Hect.

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DES TROIS VILLES	219	5,78

LESQUIN 49,43 Hect.

Z.A.D. A VOCATION ÉCONOMIQUE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
GRAND STADE ET ABORDS – RUE PIERRE BRIZON	106	20,52

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
GRAND STADE ET ABORDS – RUE PIERRE BRIZON	202	11,11
	203	14,47
GRAND STADE ET ABORDS – RUE G.BASQUIN (ABORDS a1°)	204	3,33

LEZENNES 37,45 Hect.

Z.A.D. DU GRAND STADE A DOMINANTE ÉCONOMIQUE

DÉLIBÉRATION CUDL N°06 C 0210 du 7/04/2006

ARRÊTE PRÉFECTORAL 26/10/2006

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
TRIANGLE DE LA BORNE DE L'ESPOIR	101	16,43
BD DE TOURNAI	103	14,09

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
GRAND STADE ET ABORDS – PAVÉ DU MOULIN	206	6,93

LILLE (HELLEMMES-LILLE) 37,55 Hect.

Z.A.D. DU GRAND STADE A DOMINANTE ÉCONOMIQUE

DÉLIBÉRATION CUDL N°06 C 0210 du 7/04/2006

ARRÊTE PRÉFECTORAL 26/10/2006

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
PAVÉ DU MOULIN	105	9,43

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
GRAND STADE ET ABORDS – PAVÉ DU MOULIN – BD DE TOURNAI – R.D. 146	201	28,12

LINSELLES 3,99 Hect.

Z.A.D. A VOCATION ÉCONOMIQUE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DU BLATON ET RUE DE LA VIGNE	108	3,99

MARQUILLIES 10,90 Hect.

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
ROUTE DE SAINGHIN	217	5,80
RUE JOLIOT-CURIE	218	5,10

PÉRONNE-EN-MÉLANTOIS 2,57 Hect.

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DE TEMPLEUVE	228	2,08
	229	0,49

QUESNOY-SUR-DEÛLE 17,98 Hect.

Z.A.D. A VOCATION ÉCONOMIQUE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE D'YPRES	109	3,99

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DE LA PRÉVÔTÉ	221	13,99

RONCHIN 4,79 Hect.

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
GRAND STADE ET ABORDS – RUE G.BASQUIN (ABORD A1)	205	4,79

SAILLY-LEZ-LANNOY 5,90 Hect.

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DE WILLEMS (RD 90)	210	5,90

SAINGHIN-EN-WEPPES 12,24 Hect.

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DE VERDUN ET RUE PHILIPPE CRETAL	211	12,24

SECLIN 22,80 Hect.

Z.A.D. A VOCATION ÉCONOMIQUE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
CHEMIN DE TOURNAI (ABORD A1)	210	22,80

TRESSIN 3,89 Hect.

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DU MOULIN	212	3,89

VILLENEUVE D'ASCQ 34,59 Hect.

Z.A.D. DU GRAND STADE A DOMINANTE ÉCONOMIQUE

DÉLIBÉRATION CUDL N° 06 C 0210 du 7/04/2006

ARRÊTE PRÉFECTORAL 26/10/2006

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
TRIANGLE DE LA BORNE DE L'ESPOIR	102	23,76
AVENUE DE L'AVENIR	104	10,83

WATTIGNIES **16,68 Hect.**

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE PASTEUR	213	16,68

WERVICQ-SUD **14,31 Hect.**

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
VOIE GRAVIER DU ROBINET ET CHEMIN DU CRAEYSTRÆTE	214	14,31

WILLEMS **8,51 Hect.**

Z.A.D. A VOCATION HABITAT MIXTE

ARRÊTE PRÉFECTORAL 18/12/2007

Intitulé du site	N° de site	Surface en hectares
RUE DE LA VICTOIRE	226	6,46
RUES DE France ET DE LA VICTOIRE	227	2,05