Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

ORLÉANS MÉTROPOLE

Extrait n°2026-02-05-COMDEL-021 du registre des délibérations du conseil métropolitain

---

Séance du 05 février 2026

Action foncière - Commune de Semoy - Projet d'expérimentation de remise en culture de friches agricoles - Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) - Approbation du périmètre.

L'an deux mille vingt-six, le cinq février, à 18h00 le conseil métropolitain dûment convoqué, s'est réuni Salle du conseil municipal.

Sous la Présidence de Monsieur Serge GROUARD, Président

Date de la convocation du conseil métropolitain : vendredi 30 janvier 2026

PRÉSENTS :

BOIGNY-SUR-BIONNE : Luc MILLIAT,
BOU : Bruno COEUR,
CHANTEAU : Gilles PRONO,
CHECY : Jean-Vincent VALLIES,
COMBLEUX : Francis TRIQUET,
FLEURY-LES-AUBRAIS : Guylène BORGNE, Carole CANETTE, Grégoire CHAPUIS, Maryline COULON, Bruno LACROIX, Isabelle MULLER,
INGRE : Christian DUMAS, Magalie PIAT,
LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN : Valérie BARTHE-CHENEAU, Catherine DAUZERES,
MARDIE : Clémentine CAILLETEAU-CRUCY,
MARIGNY-LES-USAGES : Philippe BEAUMONT,
OLIVET : Cécile ADELLE, Rolande BOUBAULT, Fabien GASNIER, Michel LECLERCQ, Matthieu SCHLESINGER, Romain SOULAS,
ORLEANS : Béatrice BARRUEL, Ludovic BOURREAU, Régine BREANT, Florence CARRE, William CHANCERELLE, Baptiste CHAPUIS, Thibaut CLOSSET, Laurence CORNAIRE, Quentin DEFOSSEZ, Capucine FEDRIGO, Jean-Philippe GRAND, Serge GROUARD, Martine HOSRI, Ghislaine KOUNOWSKI, Charles-Eric LEMAIGNEN, Virginie MARCHAND, Sandrine MENIVARD, Florent MONTILLOT, Luc NANTIER, Corine PARAYRE, Fanny PICARD, Isabelle RASTOUL, Thomas RENAULT, Romain ROY, Pascal TEBIBEL,
ORMES : Odile MATHIEU, Alain TOUCHARD,
SAINT-CYR-EN-VAL : Vincent MICHAUT,
SAINT-DENIS-EN-VAL : Marie-Philippe LUBET, Jérôme RICHARD,
SAINT-HILAIRE-SAINT-MESMIN : Stéphane CHOUIN,
SAINT-JEAN-DE-BRAYE : Franck FRADIN, Catherine GIRARD, Brigitte JALLET,
SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE : Françoise BUREAU, Véronique DESNOUES, Marceau VILLARET,
SAINT-JEAN-LE-BLANC : Evelyne BERTHON, Thierry CHARPENTIER,
SAINT-PRYVE-SAINT-MESMIN : Jean-Claude HENNEQUIN,
SARAN : Sylvie DUBOIS, Christian FROMENTIN, Mathieu GALLOIS,
SEMOY : Laurent BAUDE,

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

ABSENTS ET ONT DONNÉ POUVOIR :

CHECY : Virginie BAULINET donne pouvoir à Jean-Vincent VALLIES, Cédric SCHMID donne pouvoir à Philippe BEAUMONT,
INGRE : Thierry GOMES donne pouvoir à Christian DUMAS,
LA CHAPELLE-SAINT-MESMIN : Patrice DAVID donne pouvoir à Valérie BARTHE-CHENEAU,
OLIVET : Sandrine LEROUGE donne pouvoir à Rolande BOUBAULT,
ORLEANS : Anne-Frédéric AMOA donne pouvoir à Florent MONTILLOT, Jean-Christophe CLOZIER donne pouvoir à Ghislaine KOUNOWSKI, Gérard GAUTIER donne pouvoir à Charles-Eric LEMAIGNEN, Michel MARTIN donne pouvoir à Thibaut CLOSSET, Christel ROYER donne pouvoir à Thomas RENAULT, Dominique TRIPET donne pouvoir à Bruno LACROIX,
SAINT-JEAN-DE-BRAYE : Christophe LAVIALLE donne pouvoir à Franck FRADIN, Jean-Emmanuel RENELIER donne pouvoir à Luc MILLIAT, Vanessa SLIMANI donne pouvoir à Brigitte JALLET,
SAINT-JEAN-DE-LA-RUELLE : Christophe CHAILLOU donne pouvoir à Marceau VILLARET, Pascal LAVAL donne pouvoir à Véronique DESNOUES,
SAINT-JEAN-LE-BLANC : Françoise GRIVOTET donne pouvoir à Vincent MICHAUT,
SARAN : Maryvonne HAUTIN donne pouvoir à Mathieu GALLOIS,

ABSENTS ET/OU N'ONT PAS PRIS PART AU VOTE :

ORLEANS : Romain LONLAS, Stéphanie RIST,
SAINT-PRYVE-SAINT-MESMIN : Charlotte LACOLEY,
SARAN : Gérard VESQUES,

Fanny PICARD remplit les fonctions de Secrétaire de séance.

Nombre d'élus composant l'assemblée 89
Nombre d'élus ne participant pas au vote 0
Nombre d'élus en exercice 89
Nombre de votants 85
Quorum.....45

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

ORLÉANS MÉTROPOLE

Séances
commission aménagement du territoire du 28 janvier 2026
conseil métropolitain du 05 février 2026

RAPPORTEUR : M. VALLIES

N° 21 — Action foncière - Commune de Semoy - Projet d'expérimentation de remise en culture de friches agricoles - Création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) - Approbation du périmètre.

Dans le cadre du projet d'expérimentation de remise en culture de friches agricoles à Semoy, Orléans Métropole a mandaté l'Établissement public foncier local interdépartemental Foncier Cœur de France (EPFLI) pour :

- procéder à l'acquisition et aux travaux de réhabilitation d'une longère cadastrée section AI n° 35, 36, 37, 38, 39 et 40 : cette acquisition a été réalisée par acte notarié du 23 novembre 2018 et les travaux de réhabilitation sont désormais achevés ;
- négocier et acquérir les terres situées dans le périmètre de l'opération ainsi qu'à négocier le départ et l'indemnisation des éventuels preneurs le cas échéant.

Le périmètre du projet s'étend sur plus de 118 000 m² (Zone Agricole Protégée comprise) comprenant majoritairement des parcelles de terre en zone A du PLUm, sans exploitant.

Le prix de référence pour la majeure partie des terres en friche, initialement classées au PLU en zone naturelle et désormais en zone agricole, est fixé à hauteur de 0,75 € le m². Quelques terrains sont classés en zone urbaine, avec des prix supérieurs évalués au cas par cas en fonction des références réelles du secteur.

A noter que plusieurs parcelles avec façade sur rue sont grevées de servitudes d'emplacement réservé pour accès au bénéfice d'Orléans Métropole, pour permettre d'assurer la desserte de la ou des futures exploitations.

A ce jour, l'EPFLI s'est rendu propriétaire de presque la moitié des terres du périmètre (56 154 m²), soit 13 comptes de propriété sur 43. Les propriétaires restants, soit n'ont pas donné suite aux contacts initiés par la SAFER et l'EPFLI, soit ont refusé de céder au prix proposé.

En outre, une Zone Agricole Protégée (ZAP) a été créée par arrêté préfectoral en date du 26 juin 2023, sur le territoire des communes de Saint-Jean-de-Braye et Semoy, dans l'objectif de maintenir et développer les entreprises agricoles existantes, et de permettre l'installation de nouvelles, afin de valoriser le territoire et de préserver le caractère rural et agricole historique des communes.

Par délibération du bureau du 18 décembre 2025 et afin de permettre la poursuite de cette opération, Orléans Métropole a étendu le mandat de l'EPFLI afin de faire évoluer le périmètre d'acquisition des terrains en cohérence avec le périmètre de la Zone Agricole Protégée, celui-ci s'étendant légèrement au-delà du périmètre d'intervention initial de l'EPFLI.

En concertation avec l'EPFLI, la commune de Semoy, par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2025, a proposé à Orléans Métropole de créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), pour poursuivre la stratégie foncière sur le secteur.

L'article L. 212-1 du code de l'urbanisme permet en effet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 211-2, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone, de créer une ZAD, à l'intérieur de laquelle est ouvert un droit de préemption spécifique.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

Ce droit de préemption spécifique s'applique sur l'ensemble du périmètre de la ZAD, y compris sur les terrains situés en zone A et U du PLU.

La commune de Semoy propose de voir déléguer ce droit de préemption en ZAD à l'EPFLI, par ailleurs mandaté pour acquérir et porter le foncier du projet pendant une durée de 12 ans, via une convention de portage.

Ce droit de préemption permettra en outre de sécuriser les acquisitions amiables poursuivies par l'EPFLI sur les parcelles en nature cadastrale de « Bois » (33 parcelles), qui restent à ce jour soumises au droit de préférence du propriétaire de parcelles boisées contigües (art. L. 331-19 du Code forestier), fragilisant les dossiers d'acquisition. Ce droit de préférence concerne tous les biens vendus d'une superficie inférieure à 4 hectares, relevant du groupe 5 (bois et forêts) de la matrice cadastrale.

Ce droit de préemption est institué pendant 6 années renouvelables à compter de la date de publication de l'acte portant création de la ZAD.

Il apparait opportun de se saisir de cet outil de stratégie foncière, qui permettra notamment d'empêcher la spéculation foncière dans la zone. Les références de prix seront maitrisées, la date de publication de la présente délibération étant dès lors prise en compte pour l'évaluation des terrains dans le périmètre.

La ZAD offre également aux propriétaires un droit de délaissement qui leur permet, dès la publication de l'acte instituant la zone, de proposer au bénéficiaire du droit de préemption d'acquérir le bien à un prix fixé par lui.

Ceci exposé,

Vu le code civil ;

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment son article L5211-10 ;

Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L210-1, L.211-2, L.212-1 et suivants et R212-1 et suivants, L213-1 et suivants relatifs aux dispositions spécifiques aux ZAD et au droit de préemption ;

Vu les statuts d'Orléans Métropole compétente notamment en matière de documents d'urbanisme ;

Vu le SCoT d'Orléans Métropole approuvé le 28 mai 2019 ;

Vu le PLU métropolitain approuvé par délibération du conseil métropolitain du 7 avril 2022, mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024, modifié par délibérations du conseil métropolitain des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024 ;

Vu l'arrêté préfectoral portant création de la Zone Agricole Protégée en date du 26 juin 2023 ;

Vu la délibération n° 3224 du conseil de communauté en date du 22 septembre 2011 portant adhésion à l'EPFL du Loiret devenu depuis Etablissement Public Foncier du Loiret Interdépartemental (EPFLI) Foncier Cœur de France ;

Vu les statuts de l'EPFLI modifiés en assemblée générale du 24 mai 2024 et son règlement intérieur et d'intervention en vigueur, voté par le conseil d'administration du 29 mars 2024 ;

Vu la délibération du bureau n° 6822 en date du 31 mai 2018, approuvant la saisine de l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre du projet d'expérimentation de remise en culture de friches agricoles sur la commune de Semoy ;

Vu l'avis favorable de la commune de Semoy, par délibération du conseil municipal en date du 9 mai 2018 ;

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

Vu la convention de portage foncier signée le 5 octobre 2018 avec l'EPFLI, d'une durée de 12 années à compter de la première acquisition réalisée, soit le 23 novembre 2018 ;

Vu la délibération n° 2025-12-18-BUDEL-006 du bureau du 18 décembre 2025 étendant le mandat de l'EPFLI ;

Vu la délibération du conseil municipal de Semoy en date du 16 décembre 2025, proposant la création d'une ZAD sur le secteur du Clos des Tarètes ;

Vu l'avis de la commission aménagement du territoire,

Il est proposé au conseil métropolitain de bien vouloir :

- approuver la création d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur le territoire de la commune de Semoy, conformément au périmètre et au plan parcellaire ci-annexés, pour une durée de 6 années à compter de la transmission au contrôle de légalité de la présente délibération ;

- dénommer cette zone « ZAD du Clos des Tarètes » ;

- désigner l'Établissement public foncier local interdépartemental (EPFLI) Foncier Cœur de France comme titulaire du droit de préemption dans l'intégralité du périmètre de la ZAD créée ;

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

- dire qu'outre les mesures de publicité propres au contrôle de légalité, il sera procédé aux mesures de publicité prescrites par les articles R212-2 et suivants du code de l'urbanisme :
  - dépôt en mairie de Semoy, avec avis de dépôt donné par voie d'affichage pendant 1 mois,
  - insertion d'une mention d'information dans deux journaux diffusés dans le département du Loiret,
  - copie de la délibération et du périmètre seront adressées :
    - à la chambre départementale des notaires
    - aux barreaux constitués près les tribunaux de grande instance dans le ressort duquel est créée la ZAD
    - aux greffes de ces mêmes tribunaux

Annexe(s) : 3

- Délibération Semoy
- Etat parcellaire
- Plan du périmètre ZAD

ADOPTE A L'UNANIMITE

Pour extrait conforme et certification de l'exécution des formalités prévues aux articles L. 2121-10 à L. 2121-25 du code général des collectivités territoriales ; le caractère exécutoire prenant effet à compter de la date de l'exécution des formalités prévues à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Signé numériquement
à Orléans, le vendredi 13 février 2026

Pour le Président et par délégation,
Le Directeur Général des Services

Vincent BRETEAU ,

Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voie de recours formé contre le présent arrêté pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- date de sa réception par le représentant de l'Etat dans le département pour contrôle de légalité
- date de sa publication et/ou de sa notification
Le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par l'application informatique ***Télérecours citoyens*** *accessible par le site internet https://www.telerecours.fr/.*

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

Semoy

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 : 10 décembre 2025
Présents :
Laurent BAUDE – Patricia BLANC – Jean-Louis FERRIER – Amandine LOUIS – Philippe RINGUET – Jean-Paul LEGAL – Elisabeth GUEYTE – Olivier MORAND – Rabah LOUCIF – Stéphanie DARDEAU – Linda LOISEL – Christelle LEGENDRE – Isabelle LEROUX – Jean-François MENORET – Jany MAUFRAIS – Joël LANGUILLE – Robert FENNINGER – Martine AIME – Jean-Luc INDIENNA
Absents excusés : Chahrazede BENKOU NAVARRO – Hervé LETOURNEAU – Benoît JOUANNETAUD
Absents : Sana CHELDA
Pouvoirs :
Chahrazede BENKOU NAVARRO a donné pouvoir à Amandine LOUIS
Hervé LETOURNEAU a donné pouvoir à Patricia BLANC
Benoît JOUANNETAUD a donné pouvoir à Robert FENNINGER
Secrétaire de séance : Joël LANGUILLE

Conseillers en exercice :	23
Conseillers présents :	19
Pouvoirs :	3
Ont voté :	
Pour	18
Contre	4
Abstention	

103/25 – CRÉATION D'UNE ZONE D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ POUR LE PROJET D'EXPÉRIMENTATION DE REMISE EN CULTURE DE FRICHES AGRICOLES À SEMOY

Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil municipal que dans le cadre du projet d'expérimentation de remise en culture de friches agricoles à SEMOY, porté par Orléans Métropole, l'EFPLI est mandaté pour :

- procéder à l'acquisition et aux travaux de réhabilitation d'une longère cadastrée section AI n° 35, 36, 37, 38, 39 et 40 : cette acquisition a été réalisée par acte notarié du 23 novembre 2018 et les travaux de réhabilitation sont désormais achevés ;
- négocier et acquérir les terres situées dans le périmètre de l'opération ainsi qu'à négocier le départ et l'indemnisation des éventuels preneurs le cas échéant.

Le périmètre du projet s'étend sur environ 114 000 m² comprenant majoritairement des parcelles de terre en zone A du PLUm, sans exploitant.

Le prix de référence pour la majeure partie des terres en friche, initialement classées au PLU ou PLUM en zone naturelle et désormais en zone agricole, est fixé à hauteur de 0,75 € le m². Quelques terrains sont classés en zone urbaine, avec des prix supérieurs évalués au cas par cas en fonction des références réelles du secteur.

À noter que plusieurs parcelles avec façade sur rue sont grevées de servitudes d'emplacement réservé pour accès au bénéfice d'Orléans Métropole, pour permettre d'assurer la desserte de la ou des futures exploitations.

À ce jour, l'EPFLI s'est rendu propriétaire de presque la moitié des terres du périmètre, soit 12 comptes de propriété sur 40. Les propriétaires restants, soit n'ont pas donné suite aux contacts initiés par la SAFER et l'EPFLI, soit ont refusé de céder au prix proposé.
En outre, une Zone Agricole Protégée (ZAP) a été créée par arrêté préfectoral en date du 26 juin 2023, sur le territoire des communes de Saint-Jean-de-Braye et Semoy, dans l'objectif de maintenir et développer les entreprises agricoles existantes, et de permettre l'installation de nouvelles, afin de valoriser le territoire et de préserver le caractère rural et agricole historique des communes.

Afin de permettre la poursuite de cette opération, le mandat de l'EPFLI va être étendu par Orléans métropole afin de faire évoluer le périmètre d'acquisition des terrains en cohérence avec le périmètre de la Zone Agricole Protégée puisque le périmètre de la ZAP s'étend légèrement au-delà du périmètre d'intervention initial de l'EPFLI.

Le projet s'étend sur plus de 118 000 m², ZAP comprise, avec 56 154 m² déjà maitrisés par l'EPFLI de façon éparse.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

Les négociations amiables menées depuis 2018 n'ayant permis la maîtrise foncière que d'une petite moitié des terres du périmètre, en concertation avec l'EPFLI la commune de SEMOY propose d'évoluer dans la stratégie foncière pour avancer dans la maîtrise de l'ensemble du périmètre, celle-ci étant nécessaire pour y développer un futur projet agricole cohérent.

Afin d'assurer la maîtrise foncière de l'ensemble des terrains situés en zone agricole du PLU ou PLUM, l'article L. 212-1 du code de l'urbanisme permet de créer par délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant les compétences mentionnées au deuxième alinéa de l'article L. 211-2, après avis des communes incluses dans le périmètre de la zone, une Zone d'Aménagement Différé à l'intérieur de laquelle est ouvert un droit de préemption spécifique.

Il est proposé de demander à Orléans Métropole, compétente en matière de documents d'urbanisme, la création d'une Zone d'Aménagement Différé afin de créer un périmètre de droit de préemption, nécessaire notamment sur les parcelles en zone agricole du PLUm, au sein du périmètre de projet.

Ce droit de préemption spécifique s'applique sur l'ensemble du périmètre de la Zone, y compris sur les terrains situés en zone A et U du PLU. La commune de SEMOY propose de voir déléguer ce droit de préemption en Zone d'Aménagement Différé à l'EPFLI Foncier Cœur de France, mandaté pour acquérir et porter pendant une durée de 12 ans, l'ensemble des biens dans le secteur concerné par le projet.

Ce dispositif permettra en cas de mutation dans le secteur d'exercer un droit de préemption par l'EPFLI Foncier Cœur de France, pour le compte d'Orléans Métropole.

En outre, il permettra de sécuriser les acquisitions amiables poursuivies par l'EPFLI des parcelles en nature cadastrale de Bois soumises au droit de préférence du propriétaire de parcelles boisées contigües (art. L. 331-19 du Code forestier). Ce droit de préférence concerne tous les biens vendus d'une superficie inférieure à 4 hectares, relevant du groupe 5 (bois et forêts) de la matrice cadastrale, cette catégorie étant elle-même subdivisée en 8 sous-groupes désignés par un code commençant par la lettre B. Les huit subdivisions fiscales du groupe 5 (bois et forêt) sont B (Bois), BF (Futaies Feuillues), BM (Futaies Mixtes), BO (Oseraies), BP (Peupleraies), BR (Futaies résineuses), BS (Taillis sous Futaies), et BT (Taillis simples).

Il existe 33 parcelles en nature cadastrales de bois dans le secteur et plusieurs contiguës à d'autres sont à risque de préemption par le voisin, représentant plusieurs comptes de propriétés dans le secteur de projet et non maîtrisés par l'EPFLI.

Toute vente opérée en violation du droit de préférence s'expose à la nullité de la vente. De toute évidence, les propriétaires voisins de bois souhaiteront saisir l'opportunité d'exercer leur droit de préférence pour étendre leur propriété au prix de 0.75€/m².

Ce droit de préemption est institué pendant 6 années renouvelables à compter de la date de publication de l'acte portant création de la zone provisoire ou définitive.

Aussi, la Zone d'Aménagement Différé est un outil de stratégie foncière permettant notamment d'empêcher la spéculation des valeurs foncières dans la zone. Les références de prix sont alors maitrisées puisque c'est la date de la publication de la délibération portant création de la zone qui est prise en compte pour l'évaluation des terrains dans son périmètre.

Enfin, la Zone d'Aménagement Différé offre aux propriétaires un droit de délaissement qui leur permet, dès la publication de l'acte instituant la ZAD, de proposer au bénéficiaire du droit de préemption d'acquérir le bien à un prix fixé par lui ; le bénéficiaire du droit de préemption 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.

La création d'une Zone d'Aménagement Différé paraît donc être un outil adapté pour avancer sur la maîtrise foncière de ce secteur et pour éviter la spéculation foncière à l'intérieur du périmètre.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

Ceci étant exposé,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 210-1, L. 211-2, L. 212-1 et suivants et R. 212-1 et suivants, L. 213-1 et suivants relatifs aux dispositions spécifiques aux ZAD et au droit de préemption,
Vu les statuts d'Orléans Métropole compétente notamment en matière de documents d'urbanisme,
Vu le SCoT d'Orléans Métropole approuvé le 28 mai 2019,
Vu le PLU métropolitain approuvé par délibération du Conseil métropolitain du 7 avril 2022, mis à jour par arrêtés des 10 juillet 2022, 19 janvier et 10 octobre 2023 et du 11 mars 2024, modifié par délibérations du Conseil métropolitain des 22 juin et 16 novembre 2023 et du 20 juin 2024,
Vu l'arrêté préfectoral portant création de la Zone Agricole Protégée en date du 26 juin 2023,
Vu la délibération du bureau n° 6822 en date du 31 mai 2018, approuvant la saisine de l'EPFLI Foncier Cœur de France dans le cadre du projet d'expérimentation de remise en culture de friches agricoles sur la commune de Semoy,
Vu l'avis favorable de la commune de Semoy, par délibération du conseil municipal en date du 9 mai 2018,
Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPFLI Foncier Cœur de France n°12 en date du 21 juin 2018 approuvant le projet d'Orléans Métropole consistant en une expérimentation de remise en culture de friches agricoles à SEMOY sur son axe d'intervention « activité économique »,
Vu la convention de portage foncier signée le 5 octobre 2018 entre l'EPFLI et Orléans Métropole, d'une durée de 12 années à compter de la première acquisition réalisée, soit le 23 novembre 2018,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, décide (4 votes contre) :

- **D'EMETTRE un avis favorable pour la création d'une Zone d'Aménagement Différé pour le projet d'expérimentation de remise en culture de friches agricoles à SEMOY**
- **DE PROPOSER à Orléans Métropole la création d'une Zone d'Aménagement Différé comprenant :**
  - **le périmètre de la Zone Agricole Protégée sur le secteur du Clos des Tarêtes à SEMOY**
  - **le périmètre d'intervention de l'EPFLI conformément à convention de portage foncier signée le 5 octobre 2018 avec l'EPFLI et son avenant à venir pour mettre en cohérence son périmètre d'intervention et celui de la Zone Agricole Protégée**
- **DE PROPOSER la désignation de l'EPFLI Foncier Cœur de France bénéficiaire du droit de préemption dans ce périmètre.**

Fait à Semoy, le 16 décembre 2025

Le président de séance,
Laurent BAUDE
Maire

MAIRIE DE SEMOY (LOIRET)

Le secrétaire de séance,
Joël LANGUILLE
Conseiller municipal

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

Transmission au contrôle de légalité le : 22 DEC. 2025

Publication numérique le : 22 DEC. 2025

Conformément aux dispositions du Code de justice administrative, le tribunal administratif d'Orléans peut être saisi par voies de recours formé contre la présente délibération dans un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

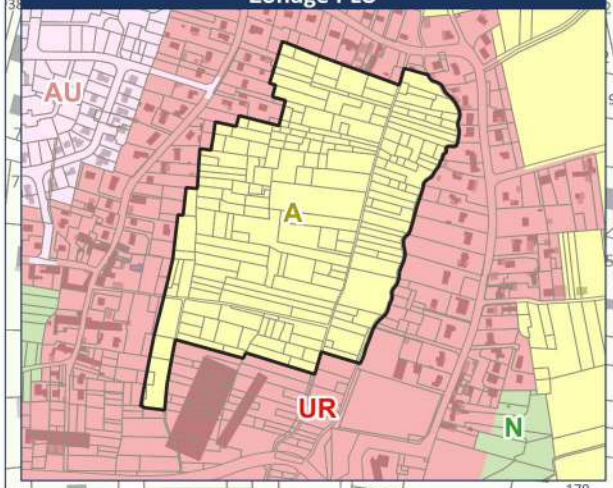
- date de réception par le représentant de l'État dans le département pour contrôle de légalité
- date de publication et/ou de notification

Commune de SEMOY
Remise en culture de friches agricoles

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

Sections et vue aérienne (2023)

Zonage PLU



- Périmètre d'intervention
- Parcelle acquise par l'EPFLI
- Emplacement réservé
- Zone agricole protégée (ZAP)
- Sections
- Bâtiment
- Bâtiment léger
- Parcelle

Type de zonage PLU

- U
- AUc et AUs
- N
- A

50 100 150 200 m

Sources: EPFLI, DGFiP, IGN BDTOPO, GPU, IGN Ortho express 2023, BAN - COP 0017 - Septembre 2025 - Reproduction interdite sans l'aval de l'entité émettrice

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

Cerema

Acquérir le foncier

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.

Fiche outils - janvier 2020

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE
DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES
ET DES RELATIONS
AVEC LES
COLLECTIVITÉS
TERRITORIALES

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

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.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

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'Etat 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 publics qu'il doit consulter avant la création de la zone ou l'édiction 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).

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

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'Etat, 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'ens[illegible] cité 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.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

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 [illegible] 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.

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

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 1er 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)

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

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, Raphaèle 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

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

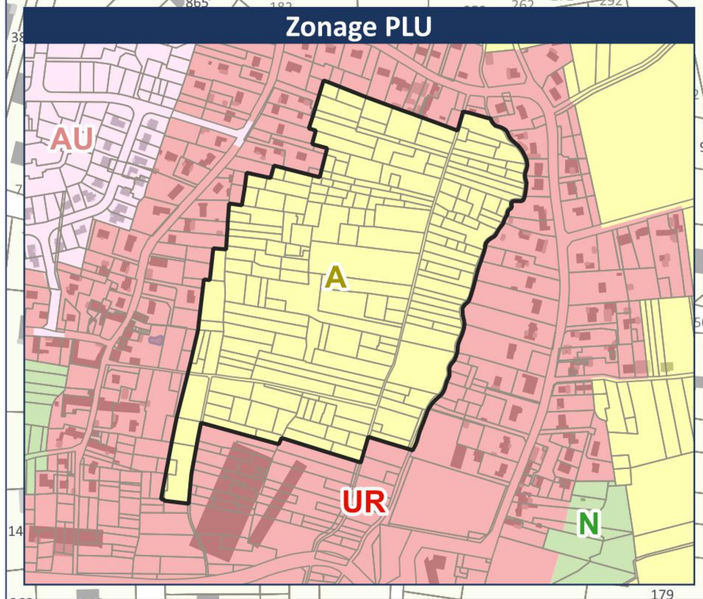
Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500488-20260930-20260MARR004-AR

EPFLi
Foncier Cœur de France

Commune de SEMOY
Création d'une Zone d'Aménagement Différé « ZAD du Clos des Tarètes »

Sections et vue aérienne (2023)

Zonage PLU



Rue des Tarètes

Route de Saint-Jean de Braye

- Périmètre « ZAD du Clos des Tarètes »
- Périmètre d'intervention de l'EPFLI
- Parcelle acquise par l'EPFLI
- Emplacement réservé
- Zone agricole protégée (ZAP)
- Section
- Parcelle
- Bâtiment
- Bâtiment léger

Type de zonage PLU

- U
- AUc et AUs
- N
- A

50 100 150 200 m

Sources : EPFLI, DGFiP, IGN BDTOPO, GPU, IGN Ortho express 2023, BAN - COP 0022 - Janvier 2026 - Reproduction interdite sans l'aval de l'entité émettrice

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

Etat parcellaire "ZAD du Clos des Tar

Localisation	Adresse	Réf. Cadastrale	Surface à acquérir en m²
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0006	581,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0011	1242,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0012	325,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0018	640
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0019	544,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0020	257
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0021	771
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0022	1 627
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0023	245,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0024	816,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0025	360
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0035	205
SEMOY (45)	RUE DU CHAMP SABLON	AI0036	213
SEMOY (45)	125 RUE DU CHAMP SABLON	AI0037	611
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0041	388
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0042	2455,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0043	573,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0166	360,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0167	425,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0168	661,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0169	493,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0170	955,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0171	591,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0172	421,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0173	443,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0174	910,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0175	1171,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0176	160,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0177	106,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0179	208
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0180	298
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0181	320
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0182	602,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0183	922,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0184	655,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0185	1289,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0186	1415,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0187	488,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0188	311,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0190	871,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0191	919,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0192	1278,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0193	1242,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0194	689,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0195	929,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0196	1 379
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0197	1567,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0198	237
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0199	1 210
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0200	650,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0201	352
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0202	201
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0203	172

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0204	321,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0205	345,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0206	656,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0207	1716,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0208	1 612
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0209	4637,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0210	1837,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0211	516,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0212	1 348
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0213	496,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0214	573,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0216	229,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0217	75,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0218	133,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0219	448,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0220	448,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0222	279,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0223	260,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0224	570
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0225	810,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0226	486,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0227	460,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0228	466
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0229	495,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0230	565,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0231	364,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0232	500,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0233	554,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0234	291,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0235	941,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0236	426,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0237	90,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0238	509,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0239	679
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0240	354
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0243	753,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0244	220,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0245	200,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0246	201,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0247	212,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0248	202,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0249	276,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0250	378,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0251	220,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0252	209,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0253	1625,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0254	182,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0255	182,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0256	266,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0257	298,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0258	192,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0259	171,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0260	112,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0261	91,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0262	440,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0263	205,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0264	780,00

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0269	217,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0270	217,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0271	299,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0272	277,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0273	1413,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0274	164,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0275	985,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0276	243,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0277	258,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0283	432,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0284	1145,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0285	1069,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0286	835,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0287	824,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0288	271,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0289	259,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0290	276,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0291	558,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0293	1189,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0294	274,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0295	377,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0296	748
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0297	1 170
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0298	1387,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0312	280
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0313	183,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0316	978
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0317	157
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0318	619,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0319	339,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0320	557
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0321	220,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0322	470,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0323	189,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0324	215
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0325	218,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0326	216,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0327	592,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0328	786,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0329	731,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0330	360,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0331	350,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0332	309,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0333	188
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0334	500,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0335	341,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0337	189
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0338	196,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0339	233,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0340	194,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0341	103,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0342	87,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0343	162,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0344	171,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0345	414,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0346	999,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0348	103,00

Envoyé en préfecture le 01/10/2026
Reçu en préfecture le 01/10/2026
Publié le
ID : 045-244500468-20260930-2026OMARR004-AR

SEMOY (45)	LES TARETES	AI0349	136
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0350	257,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0351	722,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0352	622,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0353	95,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0354	459,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0355	582,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0357	407
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0358	493,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0359	496
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0360	571
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0361	291,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0362	275,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0363	1313,00
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0364	3 144
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0365	288
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0366	244
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0367	565,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0368	584,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0370	1237,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0435	94,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0178	212,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0189	345,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0221	3405,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0356	946,00
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI0447	188,00
SEMOY (45)	125 RUE DU CHAMP SABLON	AI0572	185
SEMOY (45)	125 RUE DU CHAMP SABLON	AI0573	315
SEMOY (45)	LES TARETES	AI0576	505
SEMOY (45)	135 RUE DES TARETES	AI507**p**	**225**
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI299**p**	**310**
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI292	713
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI369	150
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI371	419
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI165	486
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI163	774
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI162	320
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI161	659
SEMOY (45)	CLOS DU BAS DES TARETES	AI242**p**	**335**
		TOTAL en m²	118 560