

Le Droit de préemption urbain

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) est la faculté que détient une commune, ou un organisme délégataire, d'acquérir un bien avant tout autre acquéreur privé *dans le but de réaliser un projet d'aménagement urbain*.

Le droit de préemption s'exerce toujours sur des aliénations à caractère onéreux (qui donnent lieu à une transaction commerciale), ce qui exclut son utilisation sur les donations et les successions.

Condition de ce droit

La commune doit disposer d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé, d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) rendu public ou d'une carte communale approuvée pour instituer ce droit de préemption. Elle peut le faire sur les zones urbaines (U) ou à urbaniser (NA des POS, AU des PLU), ainsi que dans les zones d'aménagement concerté (ZAC), *mais en aucun cas dans les zones NB, NC et ND des POS ou dans les zones agricoles, naturelles et forestières des PLU*. Le DPU ne peut s'appliquer à la totalité du territoire communal.

Ce droit est transféré automatiquement à l'intercommunalité qui possède la compétence pour l'élaboration des documents d'urbanisme. Dans les zones agricoles ou naturelles, la commune peut faire appel au droit de préemption de la Société d'Aménagement Foncier et d'Établissement Rural (SAFER).

Il est à noter que le Conseil Général, après accord du Conseil municipal, peut exercer un droit de préemption dans les zones agricoles ou naturelles qu'il aurait préalablement définies au titre de sa politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles.

Objectifs

Le droit de préemption peut être utilisé en vue de mettre en œuvre :

- un projet urbain,
- une politique locale de l'habitat,
- le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation d'équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité et permettre le renouvellement urbain,
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti.

Le DPU permet également de constituer des réserves foncières pour réaliser des actions ou des opérations d'aménagement à venir. Depuis la loi du 13 juin 2006 relative au droit de préemption et à la protection des locataires, le DPU peut assurer le maintien des locataires dans un immeuble d'habitation.

Conditions d'application

> Pour celui qui préempte,
le droit de préemption urbain est soumis à certaines contraintes :

- Il doit impérativement faire l'objet d'une *délibération préalable du conseil municipal* suffisamment motivée qui précise la nature du projet d'aménagement
- Le maire a deux mois pour répondre à la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) envoyée par le vendeur (voir ci-dessous) et exercer son droit de préemption. Une absence de réponse dans ce délai équivaut à un refus de préemption.
- S'il préempte, le maire peut présenter une offre. Le propriétaire a deux mois pour l'accepter, renoncer à la vente ou maintenir l'offre indiquée dans la DIA. Dans ce cas, le juge de l'expropriation devra alors être saisi dans les 15 jours par la collectivité publique, sous peine de nullité de la préemption.

> Pour le vendeur

Avant de vendre, le vendeur doit:

Faire une demande de renseignement d'urbanisme (formulaire Cerfa n°46-0392) à la mairie de la commune. Ce document indique les règles s'appliquant au terrain, et en particulier si la zone sur laquelle se situe son terrain est soumise au droit de préemption urbain. Si c'est le cas, le vendeur doit faire une déclaration d'intention d'aliéner, adressée au maire par courrier recommandé avec accusé de réception, en indiquant la nature du bien et son prix (*).

() La Déclaration d'intention d'aliéner (DIA) est un formulaire qui doit être envoyé par le propriétaire ou son notaire en 4 exemplaires par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Y sont mentionnés l'état civil du propriétaire, la situation, la désignation et l'usage du bien vendu. La DIA précise aussi les modalités de la cession (prix de vente, modalités de paiement...), ainsi que le nom et l'adresse de l'acquéreur.*

> Pour l'acheteur

Il peut également faire une demande de renseignement d'urbanisme. Il a tout intérêt à établir une promesse de vente écrite avec le vendeur, car elle lui facilitera, le cas échéant, la possibilité d'aller en justice pour garantir ses droits.

Recours possibles contre une décision de préemption

L'argument du droit de préemption est souvent utilisé de façon abusive pour décourager ou empêcher les gens du voyage d'acheter un terrain. Il est par conséquent important de ***vérifier que les conditions d'application du DPU ont bien été respectées.***

Si la procédure est entachée d'irrégularité, il faut saisir le Tribunal administratif. Dans l'urgence, une procédure en référé peut être introduite.

Si le titulaire du droit de préemption urbain désire utiliser, à d'autres fins que celles définies par l'article 210-1 du Code de l'urbanisme, un bien acquis par préemption depuis moins de cinq ans, il est tenu d'informer l'ancien propriétaire afin de lui permettre de racheter son ancien bien ou de renoncer définitivement à cette acquisition.