

### Qu'est-ce que le droit de préemption urbain ?

C'est une procédure qui permet à une personne morale de droit public d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies, un bien immobilier mis en vente. Il est défini à l'article L 211-1 du code de l'urbanisme.

Le DPU comprend à la fois l'instauration des périmètres de préemption et l'exercice du droit de préemption sur ces périmètres.

### Contexte législatif du transfert du DPU aux EPCI-FP

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) prévoit le transfert automatique du DPU des communes aux EPCI à fiscalité propre compétents en matière de PLU.

L'objectif du législateur était de permettre aux EPCI-FP de disposer des outils nécessaires à la mise en œuvre d'une politique volontariste en matière foncière ou immobilière, afin d'accompagner le transfert de la compétence PLU à l'échelle intercommunale.

#### Il existe d'autres droits de préemptions spécifiques aux :

- Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ;
- Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
- Périmètre de protection et de mise en valeur des espaces Agricoles et Naturels périurbains (PAEN) ;
- Préemption au profit des organismes de jardins familiaux ;
- Préemption commerciale.

Attention : il peut y avoir superposition de plusieurs périmètres de préemption.

## Le transfert de la compétence aux EPCI

### Un transfert automatique, lié à la compétence PLU

La compétence DPU est **automatiquement transférée à un EPCI** (communauté de commune, communauté d'agglomération) **dès lors que celui-ci dispose de la compétence PLU** (même si le PLUI n'est pas encore approuvé ou même prescrit).

Ce transfert est **tacite** et ne nécessite aucune formalité ni modification statutaire (art 149 loi ALUR).

### Un maintien des zonages antérieurs

Dès que l'EPCI devient compétent, celui-ci se substitue immédiatement aux communes, y compris pour les opérations en cours. L'EPCI peut, dès lors, instituer, modifier ou supprimer les zones sur lesquelles il peut exercer le DPU. A noter que **le transfert ne supprime pas les périmètres de préemption définis antérieurement** par les communes.

### L'exercice du DPU est limité aux compétences de l'EPCI

En principe, l'EPCI ne peut préempter des biens que pour réaliser des opérations relevant de ses compétences statutaires (principe de spécialité). Toutefois, un EPCI peut préempter un bien pour un projet d'intérêt communal, à condition que celui-ci soit cédé à la commune compétente et que la décision le spécifie.

### Une application conditionnée par l'existence d'un document d'urbanisme

Le champs d'application du DPU dépend de la nature du document d'urbanisme couvrant le territoire. A noter que le DPU ne peut pas être institué dans une zone d'aménagement différée (ZAD) ou une pré-ZAD.

Document d'urbanisme	Champs d'application (L 211-1 Code Urbanisme)
PLUI, PLU, POS	Tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan
Carte communale	Seulement en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement, dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte
Règlement national d'urbanisme (RNU)	Pas de préemption possible

## Les délégations

Qui	Texte	Déléataire	Nature de la délégation
Commune*	L. 211-2 al 1 CU	L'EPCI-FP dont la commune est membre	Tout ou partie du DPU
EPCI ou Commune*	L. 211-2 al 3 CU	- Société d'Economie Mixte (SEM) agréée de construction et de gestion de logements sociaux ; - Organisme HLM ; - structures associatives agréées pour réaliser des opérations de logement social.	Les biens acquis peuvent être utilisés seulement en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le PLH ou pour la construction de logement locatif social.
EPCI ou Commune*	L. 213-3 CU	Établissement public y ayant vocation	Tout ou partie
		- l'État ; - une collectivité locale ; - un établissement public y ayant vocation - un concessionnaire d'une opération d'aménagement.	Uniquement sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou à l'occasion d'une aliénation d'un bien.

\* Si l'EPCI n'a pas la compétence PLU.

## Questions fréquentes

### ***A qui le propriétaire doit-il transmettre la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) ?***

La DIA **est toujours envoyée au maire** de la commune concernée (principe du guichet unique), même lorsque l'EPCI est devenu compétent en matière de DPU. A charge pour le maire de transmettre une copie de la DIA au titulaire du DPU.

Attention au délai court (2 mois), ce qui impose de transmettre sans délais à l'EPCI.

### ***Que faire si une commune a préempté alors que la compétence était transférée à l'EPCI ?***

La décision de préemption peut être régularisée dans le délai de 2 mois suivant le dépôt de la DIA.

### ***L'EPCI nouvellement compétent dispose-t-il du DPU sur l'ensemble du territoire intercommunal ?***

En l'absence de PLUI approuvé, le DPU s'applique uniquement sur les communes disposant d'un PLU, d'un POS ou d'une carte communale. Une fois le PLUI approuvé, l'EPCI est compétent sur l'ensemble des communes.

### ***En l'absence de PLUI approuvé, l'EPCI peut-il déléguer tout le DPU aux communes ?***

Non, la délégation ne peut être que partielle et ne concerne que des domaines pour lesquelles les communes sont compétentes. Par exemple, les parcs locatifs dans les zones d'activités ou les opérations liées au tourisme ne pourront pas être concernées, ces compétences étant communautaires.

Afin d'éviter des conflits d'intérêts, il est souhaitable que les statuts listant les compétences d'intérêts communautaires et celles de compétences communales soient les plus précis possibles.

### ***Quelles modalités de travail mettre en place entre l'EPCI et les communes ?***

En cas de compétences transférées à l'EPCI, le principe d'une **coordination préalable et systématique entre la commune et l'EPCI** doit être privilégiée, au vu des DIA reçues.

Ainsi, certains territoires établissent des chartes afin de fixer des priorités sur des biens qui intéressent à la fois l'EPCI et la commune (par exemple par une communication systématique des DIA à l'EPCI). Ceci est d'autant plus utile que le délai de 2 mois est court pour recueillir l'avis de la commune, de l'EPCI et de la DDFIP.

### ***Quelle conséquence sur le DPU en cas de caducité du POS***

Les communes dont le POS est devenu caduc sont soumises au RNU. Dès lors, elles ne peuvent plus instituer de DPU tant qu'elles n'ont pas approuvé un PLU. Ceci vaut également pour les DPU institués par des délibérations antérieures à la caducité du POS, qui sont privées d'effet.

#### Bibliographie :

- Les communautés et le droit de préemption, étude à caractère juridique. AdCF, CDC, Gridauh (2015)
- Point juridique sur la loi ALUR et le DPU des EPCI (Mairieconseils 2014)
- leparticulier.fr : Droit de préemption, la procédure pas à pas

#### **Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir**

Adresse : 17 place de la République - CS 40517 - 28 008 Chartres cedex - Site Internet : <http://www.eure-et-loir.gouv.fr/>

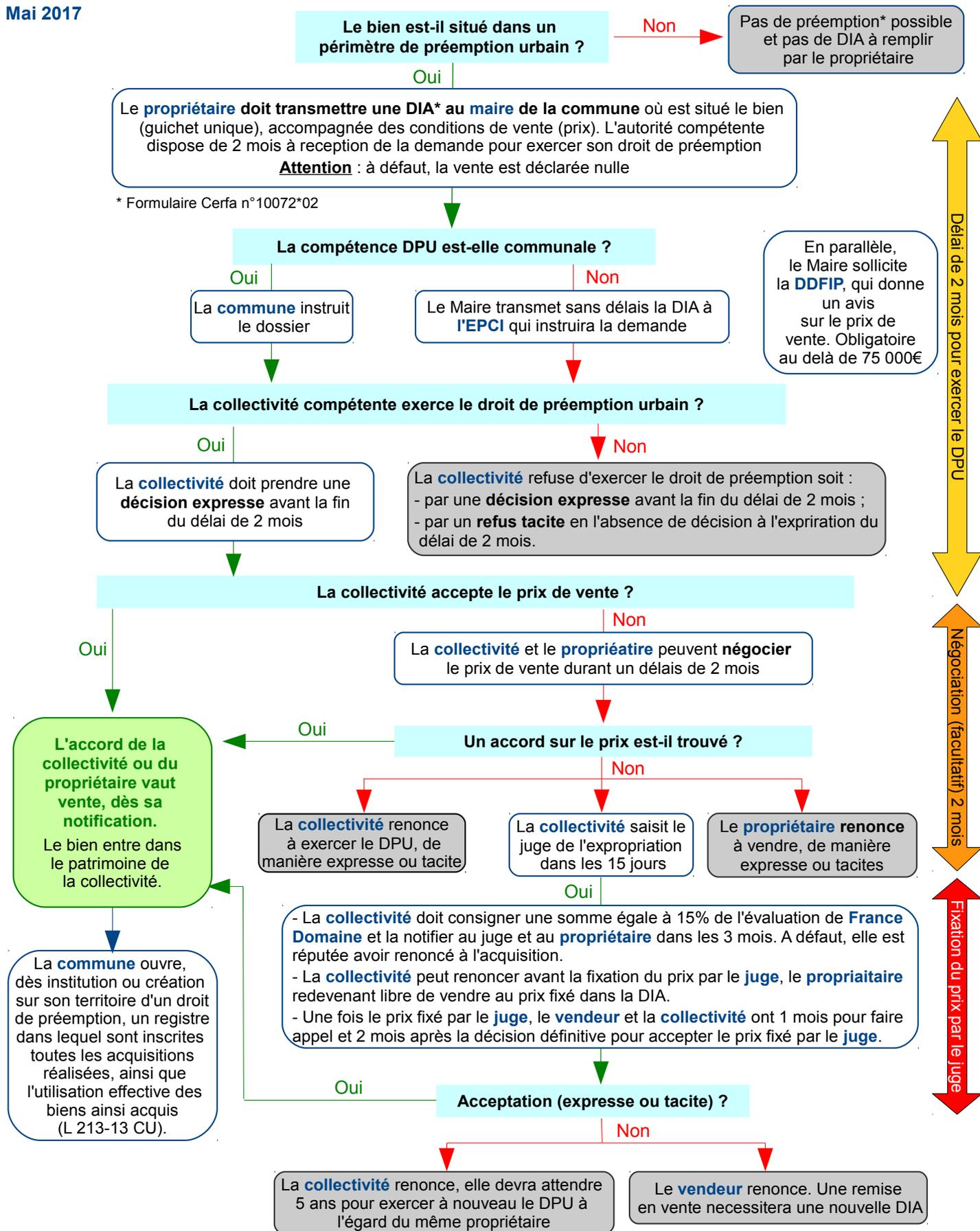
Téléphone : 02 37 20 41 15 Miel : [ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr](mailto:ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr)

Sources des données : SAUH / BPAT

Conception / mise en page : SCTP (Service de la Connaissance des Territoires et de la Prospective) / POE (Pôle Observatoires et Études)

# La procédure de préemption urbain depuis le dépôt de la DIA

Mai 2017



**Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-loir**

Adresse : 17 place de la République - CS 40517 - 28 008 Chartres cedex -

Site Internet : <http://www.eure-et-loir.gouv.fr/>

Téléphone : 02 37 20 41 15 Mèl : [ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr](mailto:ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr)

Sources des données : SAUH / BPAT Conception / mise en page : SCTP (Service de la Connaissance des Territoires et de la Prospective) / POE (Pôle Observatoires et Études)

