

# Le droit de préemption

Les communes ou EPCI peuvent préempter, directement ou indirectement, dans 5 cas détaillés ci-dessous :

Types de droit de préemption	Critères / modalités
Urbain (DPU)	<p><u>Condition</u> : être doté d'un plan d'occupation des sols, d'un PLU ou d'une carte communale approuvée.</p> <p><u>Finalités</u> : opérations d'aménagement, construction de logements en lien avec le PLH, renaturation, densification, réhabilitation de friches, réindustrialisation...</p> <p><u>Localisation</u> : zones urbaines (U) ou à urbaniser (ZAU). Le DPU <i>renforcé</i> permet de préempter dans d'autres zones (A, N) avec accord préfectoral.</p> <p>Il peut être transféré à l'EPCI compétente en matière d'urbanisme ou à un EPF.</p> <p><u>Fonctionnement</u> : tout vendeur d'un bien situé en zone DPU doit notifier la commune via une déclaration d'intention d'aliéner (DIA), la commune dispose ensuite de 2 mois pour y répondre.</p>
Zone d'aménagement différé (ZAD)	<p>Zones créées par le préfet ou l'EPCI par arrêté, précisant le périmètre et titulaire du droit de préemption, pour la réalisation d'un projet d'intérêt majeur ou d'une grande opération d'urbanisme.</p> <p><u>Durée limitée</u> : 6 ans renouvelable une fois. La création peut être demandée par une commune ou EPCI. Permet de préempter pour de la réserve foncière sans nécessité d'avoir un projet précis initialement (<i>anticipation de projets d'aménagement futurs</i>).</p>
Fonds artisanaux, de commerce et baux commerciaux	<p>Droit détenu par les communes sur un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité qu'elles définissent par délibération. Celui-ci vise à « <i>la sauvegarde et la défense de la diversité de l'offre commerciale, en maintenant l'activité en place ou en favorisant le développement d'autres activités artisanales et commerciales, ainsi que la réalisation d'équipements commerciaux.</i> ».</p> <p>Mobilisable lors de la cession d'un fonds ou d'un bail, obligation de rétrocession à une entreprise dans les 2 ans.</p>
Espaces sensibles naturels (ENS)	<p>Applicable sur les ventes de terrains ou de droits sociaux situés dans le périmètre défini par le département. Droit détenu par le département, avec possibilité de délégation.</p>
Espaces agricoles	<p>Les communes n'ont pas de droit de préemption direct sur les terres agricoles.</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Trois leviers possibles :</u></b></p> <p><b>1) Les SAFER</b></p> <p>Délais de 2 mois pour se prononcer.</p> <p>Possibilité d'une convention SAFER – Collectivité =&gt; la SAFER procède à l'acquisition du foncier pour le compte de la collectivité. Le portage est réalisé à des fins de stockage (avec convention de mise à disposition par exemple) ou de rétrocession à la collectivité.</p> <p><u>Frais de rétrocession</u> ⇔ coût d'acquisition + actes notariés + autres frais réels + rémunération de la Safer (12% HT du prix principal, minimum de 300 € HT par dossier) + éventuellement les frais de stockage (6% HT du prix d'acquisition).</p> <p><b>2) La définition d'un PAEN</b> (<i>périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains</i>)</p> <p>Il est porté par le département et lui permet de réaliser des acquisitions foncières sur le périmètre. Elle peut également autoriser les communes et EPCI du périmètre à réaliser des acquisitions foncières.</p> <p><u>Etapas de création d'un PAEN</u> : définition du périmètre et du programme d'action ; accord des communes ou EPCI compétents en matière de PLU ; avis de la chambre d'agriculture et des EP chargés du SCoT ; enquête publique ; délibération du conseil départemental.</p> <p><b>3) La préservation de la ressource en eau</b></p> <p>A la demande de la commune, de l'EPCI ou du syndicat mixte compétent pour contribuer à la préservation de la ressource en eau, l'Etat peut instituer un <b>droit de préemption des surfaces agricoles</b> sur un territoire délimité en tout ou partie <b>dans l'aire d'alimentation de captages</b> utilisés pour l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine.</p> <p>La collectivité, en préemptant sur ces zones, peut mettre à disposition le foncier avec un cahier des charges spécifique qui encadre les pratiques agricoles. Deux possibilités : convention de mise à disposition via la SAFER (CMD) avec clause environnementale ou bail environnemental.</p>