

Fontainebleau, le 4 septembre 2023

**Note à l'attention de Mesdames et
Messieurs les Maires des communes
membres de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau**

Objet : L'exercice du droit de préemption urbain et sa délégation

Pôle UHD

Affaire suivie par : Valérie TANANT, Emilien MOUTAULT, Margot CHERON

Tél : 01 64 70 10 99

Messagerie : emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr

• **Le Droit de Préemption Urbain**

Le droit de préemption urbain (DPU) est une procédure qui permet notamment à une personne publique d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies, un bien immobilier mis en vente par une personne physique ou morale.

Le DPU est régi par les articles L. 211-1 et suivants, R. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme. Sa mise en œuvre, commune avec le régime des zones d'aménagement différencié (ZAD), est définie aux articles L. 213-1 et suivants et R. 213-1 et suivants du même code. Certains types de biens sont exclus du champ du DPU (articles L. 211-4 et L. 213-1 du CU).

Le DPU ne peut être utilisé qu'en vue de réaliser une ou des actions ou opérations d'aménagement visées par l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :

- La mise en œuvre d'un projet urbain.
- La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat.
- L'organisation, le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques.
- Le développement des loisirs et du tourisme.
- La réalisation d'équipements collectifs ou de locaux de recherche ou d'enseignement supérieur.
- La lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux.
- Le renouvellement urbain et le recyclage foncier.
- La sauvegarde, la restauration ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti et des espaces naturels,
- La renaturation ou la désartificialisation des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Le DPU peut être exercé uniquement dans les communes disposant d'un document d'urbanisme et ayant pris une délibération instituant le DPU :

- Dans l'ensemble ou sur une partie des zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) de ce document,
- Dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines,
- Dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT),
- Dans les zones soumises aux servitudes dites d'inondation,
- Dans tout ou partie d'un territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV).

Sauf s'il a été créé une zone d'aménagement différé (ZAD) ou un périmètre provisoire de ZAD sur ces territoires.

La décision de préempter doit être justifiée par un projet d'action ou d'opération d'aménagement mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et fait apparaître la nature du projet.

La compétence du DPU comprend :

- l'instauration, la modification ou la suppression du périmètre d'application du DPU créés antérieurement ou non par les communes,
- l'exercice du DPU ou sa délégation sur ces périmètres.

• **Le Droit de Préemption Urbain exercé par la CAPF**

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau exerce de plein droit le droit de préemption urbain sur le territoire de ses communes membres.

En effet, l'article 149 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi ALUR) prévoit le transfert du droit de préemption urbain aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre dotés de la compétence en matière de plan local d'urbanisme. Ces dispositions, codifiées à l'article L. 211-2 alinéa 2 du code de l'urbanisme, s'appliquent à la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau.

L'exercice du DPU est limité aux compétences statutaires de la CAPF. Cependant, la CAPF peut préempter un bien pour un projet communal à condition que celui-ci soit cédé à la commune compétente et que la décision prise le spécifie.

La plupart des communes membres de la communauté d'agglomération disposent d'un plan local d'urbanisme communal. Ces communes bénéficiant d'un PLU ont majoritairement instauré des zones dans lesquelles s'exercerait le DPU. Les zones définies par les conseils municipaux avant la création de la communauté d'agglomération continuent d'être opposables même en l'absence de délibération communautaire. Les zones du DPU définies par le conseil communautaire depuis le 1^{er} janvier 2017 restent également applicables.

Si une commune souhaite modifier ou abroger les zones soumises au DPU dans son document d'urbanisme, elle en fait la demande aux services de la CAPF qui prépare une délibération du conseil communautaire dans ce sens.

• **L'exercice du DPU et sa délégation**

L'article L. 213-3 du code de l'urbanisme permet au titulaire du DPU de « *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. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire ».

Le conseil communautaire peut donc déléguer le DPU à une commune selon certaines modalités : le DPU doit être limité à certaines zones du territoire ou à des compétences communales ou exercé lors de l'aliénation d'un bien.

Afin de faciliter l'administration des Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA) et la mise en œuvre du DPU, il a été proposé que la communauté d'agglomération puisse déléguer l'exercice du DPU (simple et renforcé) aux conseils municipaux des communes ayant instauré par délibération le DPU sur les zones U et AU de leur PLU à l'exception :

- des 9 zones d'activité économique (ZAE) du Pays de Fontainebleau dont la communauté d'agglomération assure la création et l'extension, l'aménagement, l'entretien et la gestion définies par les délibérations n°2017-173 et n°2017-174 du 28 septembre 2017 et dont le périmètre mis à jour est présent en annexe de la présente délibération,
- les emplacements réservés au sein des PLU dont elle est bénéficiaire,
- des sites à vocation communautaire.

Les déclarations d'intention d'aliéner (DIA) continuent d'être adressées en mairie, quel que soit le bénéficiaire du DPU, dans le respect du principe de guichet unique. Les communes renoncent directement à l'exercice du DPU.

Cependant, dans les secteurs exclus de la délégation de préemption aux communes cités ci-dessus, les DIA seront immédiatement transmises à la communauté d'agglomération, seule compétente pour renoncer ou donner suite au droit de préemption urbain sur ces terrains.

• **Délégation de pouvoirs au Président**

De plus, dans un souci d'efficacité et afin de faciliter la bonne marche de l'administration de la communauté d'agglomération, il a été proposé de déléguer au Président, le droit :

- d'exercer, au nom de la communauté d'agglomération, les droits de préemption définis par le code de l'urbanisme (simple et renforcé), que la communauté en soit titulaire ou délégataire et déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 213-3 de ce même code, dans la limite de 2 000 000 € et uniquement :
 - o sur les 9 zones d'activités économiques (ZAE) du Pays de Fontainebleau dont la communauté d'agglomération assure la création et l'extension, l'aménagement, l'entretien et la gestion définies par les délibérations n°2017-173 et n°2017-174 du 28 septembre 2017 et dont le périmètre mis à jour est présent en annexe de la présente délibération
 - o sur les emplacements réservés au sein des PLU dont la communauté d'agglomération est bénéficiaire,
 - o des sites à vocation communautaire.
- d'exercer au nom de la communauté d'agglomération le droit de priorité défini aux articles L. 240-1 à L. 240-3 du code de l'urbanisme.

• **Informations complémentaires**

Lorsque que le terrain en vente est inclus dans l'un des secteurs sur lequel la CAPF exerce le DPU, les communes devront transmettre immédiatement la DIA à la CAPF afin que celle-ci puisse si besoin exercer le DPU dans le cadre de ses compétences.

De plus, certains projets communautaires entrant dans le champ de compétences de la CAPF pourront être situés en dehors des secteurs identifiés où celle-ci conserve le DPU. La CAPF informera les communes de la vigilance à tenir sur ces terrains afin que la commune puisse lui redéléguer ponctuellement le DPU si la CAPF en exprime l'intérêt.

Le droit de préemption des communes sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce, les baux commerciaux (article L. 214-1 du CU) reste de la compétence communale.

Le droit de préemption urbain renforcé permet d'inclure des immeubles qui sont exclus du champ du DPU simple, comme les copropriétés ou bâtiments achevés de moins de 4 ans.

Le droit de priorité, projet de cession d'immeubles appartenant à l'Etat, à des établissements publics d'Etat ou des entreprises publiques, est de la compétence de la CAPF. La délégation à la commune se fait obligatoirement par une délibération motivée du conseil communautaire.

Les décisions du Président exerçant le droit de préemption sont présentées à chaque conseil communautaire.

Les renonciations du Président à l'exercice du DPU font l'objet d'un compte-rendu présenté à chaque conseil communautaire.

Chaque trimestre, les communes devront compléter et transmettre aux services de la CAPF les informations concernant les DIA afin de pouvoir effectuer un suivi du foncier sur le territoire.

L'absence de réponse du titulaire du DPU sur la DIA dans le délai de 2 mois vaut renonciation à l'exercice de ce droit.
--

Les services communautaires restent naturellement à la disposition des maires et de leurs services pour toute précision qui serait utile dans l'exécution de cette procédure.

Contacts :

Valérie TANANT-PAQUEREAU, valerie.tanant-paquereau@pays-fontainebleau.fr

Emilien MOUTAULT, emilien.moutault@pays-fontainebleau.fr

Margot CHERON, margot.cheron@pays-fontainebleau.fr

Procédure en cas de réception d'une DIA en Mairie sur des terrains entrant dans le champ du DPU exercé par la CAPF

