

La Planification
Métropolitaine

Droit de Préemption Urbain (DPU)
et
Droit de Préemption Urbain renforcé
(DPUr)
Note de synthèse

- octobre 2021 -

Table des matières

1. Synthèse	3
Un outil de maîtrise et de surveillance du foncier	3
L'évolution des zonages réglementaires.....	3
La délibération d'approbation du DPUM proposée au conseil métropolitain de l'automne 2021	3
2. Définitions et autres cas	4
Le Droit de Préemption Urbain (DPU).....	4
Le Droit de Préemption Urbain renforcé (DPUr).....	4
La ZAD et le DPU.....	4
Autres cas	5

1. Synthèse

Un outil de maîtrise et de surveillance du foncier

La mise en place sur un territoire d'un Droit de Prémption Urbain « DPU », qu'il soit simple ou renforcé, permet à son bénéficiaire d'acquérir des emprises, bâties ou non, au moment de leur mise en vente, et cela en vue de la réalisation « des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels » (article L210-1 du Code de l'Urbanisme).

La mise en place d'un tel outil permet donc une maîtrise foncière sur des territoires stratégiques, notamment en accord avec le PLH en vigueur qui se fixe comme objectifs principaux de :

- Mettre en œuvre une stratégie foncière économe d'espace et conjuguant capacités et besoins réels du territoire ;
- Promouvoir un habitat durable et solidaire ;
- Produire une offre diversifiée, de qualité, suffisante, accessible et adaptée aux besoins ;
- Renouveler, améliorer le parc de logements existants ;
- Conduire et renforcer la gouvernance, suivre et évaluer le PLH 2017/2022.

Même sans l'exercer directement, le droit de prémption est également un outil de veille foncière via les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA). En effet, ces dernières permettent d'observer le marché immobilier local, qu'il s'agisse des ventes, ou de se constituer une bibliothèque de prix de référence, utile pour des négociations lors d'une acquisition foncière.

L'évolution des zonages réglementaires

Malgré la pérennité des DPU/r communaux, l'évolution des tracés du zonage réglementaire, pour donner suite à l'approbation du PLUm, rend utile une mise à jour des périmètres du droit de prémption.

Les zones anciennement classées en zones U – Urbaine - et AU - A urbaniser - soumises à un DPU/r et désormais classées en zones A - Agricole ou N - Naturelle ne peuvent plus bénéficier de ce droit. Dans un souci de justesse et de lisibilité, et afin de ne pas laisser des secteurs stratégiques hors de toute maîtrise foncière, une mise à jour des droits de prémption simples et renforcés, en accord avec le PLUm, est apparue pertinente.

La délibération d'approbation du DPUm proposée au conseil métropolitain de l'automne 2021

Une délibération unique suffit pour l'ensemble des communes. Elle se compose de la délibération en tant que telle et d'un plan de situation par commune. En effet, si la délibération seule suffit à instituer un DPU, l'ajout d'un plan est préférable pour assurer la sécurisation juridique et la mise en œuvre des Droits de Prémption Urbains.

Pour les DPU dits « renforcés » (DPUr) la délibération doit être motivée, justifiant l'instauration d'un DPU renforcé vis-à-vis « des spécificités de leur tissu urbain ou de leur parc immobilier » que « des objectifs d'aménagement qu'elles se sont fixées » (conclusions du Commissaire du gouvernement dans l'arrêt CE, 4 février 2002, « SARL Constructions Transactions Mauro »).

La délibération du DPUm simple et renforcé contient en annexe l'ensemble des plans associés, qui seront également joints au dossier de PLUm.

La mise en place d'un DPU/r à l'échelle métropolitaine permettra également aux communes ne disposant actuellement pas d'un droit de prémption sur leur territoire d'en instaurer un.

A l'issue de la délibération, l'ensemble des communes de la Métropole Nice Côte d'Azur disposeront d'un Droit de Prémption Urbain simple et 25 d'entre elles d'un Droit de Prémption Urbain renforcé.

2. Définitions et autres cas

Le Droit de Prémption Urbain (DPU)

Il permet l'acquisition, par la collectivité, de certaines emprises, bâties ou non, mises en vente par leurs propriétaires, pour la réalisation « des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels ».

Le Droit de Prémption Urbain peut être défini sur l'ensemble des zones urbaines-U et à urbaniser-AU des PLU (art. L. 211-1 code de l'urbanisme), ainsi que sur les secteurs suivants :

- Les périmètres de protection rapprochés de prélèvements d'eau destinés à la consommation humaine.
- Les périmètres de PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques)
- Sur des terrains riverains d'un cours d'eau ou de la dérivation d'un cours d'eau, ou situés dans leur bassin versant, ou dans une zone estuarienne sur lesquels a été instituée la servitude de l'article L211-12 du code de l'Environnement. sur les périmètres de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de l'article L 313-1 du CU.

Le Droit de Prémption Urbain renforcé (DPUr)

Il permet l'acquisition, par voie de préemption et dans les mêmes conditions de forme et de fond qu'avec le DPU « simple » de biens qui, par leurs caractéristiques ou le type de mutation qu'ils subissent, sont censés y échapper :

- **Un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local** (à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation), soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété. Cette copropriété doit être issue d'un partage total ou partiel d'une société d'attribution ou, en l'absence d'un tel partage, son règlement de copropriété doit avoir été publié au service de publicité foncière depuis au moins 10 ans, afin d'échapper au droit de préemption.
- **Les actions ou parts de sociétés coopératives de construction** (titre II de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971, le titre III ayant été abrogé) et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, professionnel ou mixte.
- **Les bâtiments achevés depuis moins de quatre ans.**

La ZAD et le DPU

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 Prémption Urbain (DPU).

Si le DPU 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.

L'article L. 212-1 du code de l'urbanisme indique qu'il existe donc une primauté du droit de préemption instauré par les ZAD sur le droit DPU classique. Ces dispositions sont par ailleurs renforcées par le jugement en Conseil d'Etat qui a pu statuer que « l'existence d'une zone d'aménagement différé **fait obstacle à l'instauration, dans son périmètre, d'un droit de préemption urbain** » (CE, 22 février 1995, n°125025).

Il n'est donc pas possible d'instaurer un Droit de Prémption Urbain sur une ZAD existante.

Autres cas

En dehors de quelques cas particuliers listés ci-dessus, le Droit de Prémption Urbain ne concerne que les zones urbaines-U et à urbaniser-AU des PLU. **Les zones naturelles-N et agricoles-A ne sont donc pas concernées par ce droit. Elles peuvent néanmoins être préemptées par d'autres organismes comme les SAFER.**

Le droit de préemption commercial est, quant à lui, du ressort de la commune et concerne uniquement les baux commerciaux. Il n'est lié au droit de préemption urbain que dans le cas où la collectivité souhaite préempter à la fois le bail commercial et le fond de commerce. **Il s'agit toutefois de deux procédures distinctes.** Le droit de préemption urbain de compétence Métropolitaine prévaut uniquement sur la vente concomitante du fond de commerce et des murs commerciaux ou des murs commerciaux libres de toutes occupations. **La cession du fond et/ou du bail commercial reste de compétence communale.**

Par ailleurs certains zonages du PLUm peuvent être exempts du droit de préemption si ils ne présentent pas d'intérêt en terme d'acquisition ou de maîtrise foncière (ex : zonages à vocation pavillonnaire).

Annexe : Récapitulatif des DPU et DPUr

Commune	DPU	DPUr
ASPREMONT	X	X
BAIROLS	X	
BEAULIEU-SUR-MER	X	X
BELVEDERE	X	
BONSON	X	
CAGNES-SUR-MER	X	X
CAP-D'AIL	X	X
CARROS	X	X
CASTAGNIERS	X	
CLANS	X	
COLOMARS	X	X
DURANUS	X	
EZE	X	
FALICON	X	X
GATTIERES	X	X
GILETTE	X	
ILONSE	X	
ISOLA	X	X
LA BOLLENE-VESUBIE	X	X
LA GAUDE	X	X
LA ROQUETTE-SUR-VAR	X	
LA TOUR	X	X
LA TRINITE	X	X
LANTOSQUE	X	
LE BROC	X	
LEVENS	X	X
MARIE	X	
NICE	X	X
RIMPLAS	X	X
ROQUEBILLIERE	X	X
ROUBION	X	X
ROURE	X	
SAINT-ANDRE-DE-LA- ROCHE	X	X
SAINT-BLAISE	X	
SAINT-DALMAS-LE-SELVAGE	X	
SAINT-ETIENNE-DE-TINEE	X	
SAINT-JEAN-CAP-FERRAT	X	X
SAINT-JEANNET	X	
SAINT-LAURENT-DU-VAR	X	X
SAINT-MARTIN-DU-VAR	X	X
SAINT-MARTIN-VESUBIE	X	X
SAINT-SAUVEUR-SUR-TINEE	X	
TOURNEFORT	X	
TOURRETTE-LEVENS	X	
UTELLE	X	
VALDEBLORE	X	
VENANSON	X	
VENCE	X	X
VILLEFRANCHE SUR MER	X	X