



ANNEXE 3

Les différents Droits de Prémption

L'un des outils à utiliser pour supprimer un phénomène de cabanisation reste l'acquisition des terrains par la collectivité. La prémption est ainsi une méthode progressive qui permet à une collectivité locale de se substituer à un acquéreur éventuel pour réaliser une opération d'aménagement ou de mise en valeur des paysages.

Il existe différents types de droit prémption mobilisables :

- prémption avec la SAFER (société d'aménagement foncier et d'établissement rural) pour la protection des paysages ;
- prémpter avec le droit de prémption urbain (DPU) ;
- prémpter avec le Conseil Départemental dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS).

1 – Prémpter avec la SAFER pour la protection des paysages

La plupart des implantations illégales se trouvent en zones agricole ou naturelle pour lesquelles la commune ne peut exercer son droit de prémption et n'est par conséquent pas informée des transactions. Par contre, la SAFER dispose de ce droit de prémption et reçoit ainsi les déclarations d'intention d'aliéner (DIA). La SAFER peut recourir au droit de prémption pour « la réalisation des projets de mise en valeur des paysages et de protection de l'environnement ».

Ainsi, la commune, **par convention de surveillance et d'intervention foncière avec la SAFER**, exerce une vieille foncière et, en cas de transaction sur une parcelle « cabanisée » demande à la SAFER de prémpter pour son compte. La prémption doit être motivée :

- pour pérenniser la vocation agricole du foncier concerné (bâti ou non bâti) ;
- pour lutter contre la spéculation foncière (éviter la surenchère des prix) ;
- pour « la protection des paysages et de l'environnement ».

Pour une meilleure efficacité, il est préférable que la commune dispose d'un projet à long terme de gestion de ces terrains, notamment au regard des dispositions de protection des espaces agricoles et naturels, qu'elle a instaurées dans son PLU. Elle peut ainsi envisager un usage agricole, un espace naturel ouvert au public ou au contraire une réserve biologique.

Toutefois, certains terrains échappent au droit de préemption de la SAFER (surfaces boisées, donations, terrains destinés à l'extraction de substances minérales, dépendances d'habitation non agricole ...).

La SAFER a ainsi un rôle majeur à jouer dans une politique de préservation des espaces agricoles et de prévention au regard du phénomène de cabanisation.

2 – Préempter avec le droit de préemption urbain (DPU)

Certaines implantations illégales peuvent se situer dans les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), et la commune envisage d'acquérir ces parcelles pour permettre l'aménagement du secteur ou son renouvellement. Le DPU permet à la collectivité, d'acheter en priorité les biens mis en vente, dans des zones prédéfinies pour la réalisation d'un **projet d'intérêt général** (L 211-1 et suivants du CU).

La commune doit disposer d'un PLU(i) ou d'une carte communale. Il lui suffit de prendre une délibération qui indique les périmètres concernés (tout ou partie des zones U et AU, PPRT, servitudes, PSMV ...).

Le DPU peut être exercé en vue de (L 300-1 du CU) :

- mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat ;
- permettre le maintien l'accueil ou l'extension des activités économiques ;
- développer les loisirs, le tourisme et réaliser des équipements collectifs ;
- lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ;
- permettre le renouvellement urbain ;
- sauvegarder le patrimoine bâti ou non bâti.

Ainsi, le vendeur (ou son notaire) concerné par le DPU doit notifier à la collectivité le projet de cession au moyen d'une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). La DIA comporte obligatoirement le prix de vente et les conditions de la vente (L 213-2 du CU). La commune dispose d'un délai de 2 mois pour se prononcer sur l'acquisition du bien (préemption ou refus).

La décision de préempter doit préciser l'objet pour lequel ce droit est exercé. La fixation du prix peut s'effectuer soit à l'amiable, soit judiciairement.

Le DPU est un outil simple à mettre en place, qui s'avère être aussi un moyen de connaître les prix du foncier et de constituer des références (veille foncière).

3 – Préempter avec le Conseil Départemental dans les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Certaines implantations illégales peuvent se situer dans des espaces naturels reconnus de grande qualité. Si ces espaces ont été identifiés par le Conseil Départemental en tant qu'« Espaces Naturels Sensibles », la commune pourra faire jouer le droit de préemption spécifique lié à cette politique. Dans le cas contraire, elle peut aussi demander au Département de bien vouloir inscrire ces espaces en tant qu'ENS.

Dans le cadre de la mise en œuvre de sa politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, le département a la possibilité d'instaurer un droit de préemption spécifique aux espaces naturels sensibles. Il doit lui permettre d'acquérir des terrains en vue de les protéger, les aménager et de les ouvrir au public.

Le conseil départemental peut créer des zones de préemption sur le territoire des communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) dans le but de mettre en œuvre sa politique de préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels, des champs naturels d'expansion des crues et de sauvegarde des habitats naturels (L 215-1 et suivants du CU).

La commune peut se substituer au département pour exercer ce droit de préemption dès lors que ce dernier a décidé de ne pas l'utiliser (L 215-7 du CU).

Dès la réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) auprès des services du département, le président du conseil départemental doit en transmettre la copie au maire de la commune concernée, le cas échéant, au président de l'EPCI compétent, au Conservatoire du littoral lorsqu'il est territorialement compétent, au délégataire du droit de préemption, s'il y a lieu, et au directeur des services fiscaux.

Le département peut exercer le droit de préemption dans le délai de 2 mois à compter de la réception de la DIA (R 215-12 du CU). Lorsque le département a renoncé à son droit, c'est le Conservatoire du littoral qui peut l'exercer dans un délai de 75 jours à compter de la réception de la DIA, ce qui lui laisse en pratique 15 jours pour prendre sa décision. Lorsque le Conservatoire du littoral renonce à son tour à l'exercer, la commune peut prendre sa décision dans un délai de 90 jours à compter de la réception de la DIA.

La commune peut donc élaborer une politique de reconquête des espaces de qualité soumis à des phénomènes de cabanisation. Elle doit démontrer au conseil départemental la qualité de ces milieux et prouver en quoi ils sont menacés, pour permettre au Conseil Départemental d'instaurer un droit de préemption.

CONCLUSION

En fonction du contexte et des secteurs (agricole, urbain ou naturels) **les différents droits de préemption peuvent permettre de prévenir ou résorber un phénomène de cabanisation.**

La commune doit identifier les espaces à enjeux pour lesquels elle peut faire valoir son droit de préemption.