ÉNONCÉ DES EXIGENCES

Droit de préemption urbain
Direction AFEAD

Service Habitat et Urbanisme



**Système national de gestion de projet**

**Phase de définition**

**Acteurs du projet :**

Porteur du projet : EPCI avec les communes couvertes par un document d’urbanisme

**Préparation :**

Elodie CHANTEGREL, Pauline NAKANABO, François DAUPHIN

**Approbation par le Bureau d’Ambert Livradois-Forez**, présidé par Daniel FORESTIER

# OBJECTIFS

Le présent énoncé des exigences vise à mettre à jour les procédures sur le Droit de Préemption Urbain (DPU).

# CONTEXTE

Depuis la loi ALUR, les communautés de communes compétentes en matière de documents d’urbanisme le sont automatiquement pour exercer le droit de préemption urbain (DPU). Ce transfert intervient avant même l’élaboration du PLU intercommunal. Il s’agit non seulement de la compétence pour l’exercer mais également pour instituer le DPU.

Actuellement, seules les communes d’Ambert et de Cunlhat nous transmettent leur Déclaration d’Intention d’Aliéner (DIA). Les dernières ventes sur les communes d’Auzelles et de Vertolaye ont également été transmises à ALF.

Or, seules les communes de l’ex comcom du Pays d’Olliergues et la commune d’Ambert ont délibérées pour instituer ce DPU sur les zones U et AU.

Deux délibérations ont été prises par Ambert Livradois Forez (2017 et 2020) sur ce sujet sans précisions sur les communes concernées par le DPU.

# DÉFINITION DU PROBLÈME & DES POSSIBILITÉS

**Actuellement, ALF ne peut pas faire valoir le DPU sur les communes n’ayant pas délibéré pour l’instituer. Deux possibilités s’offrent à ALF :**

* Soit le DPU continue de s’appliquer uniquement sur les communes qui ont déjà délibéré. Aucune délibération n’est à prendre car la collectivité est compétente de plein droit, le transfert de compétence intervient sans formalité. Les zones de préemption antérieurement créées ne sont nullement privées de leur fondement légal suite au transfert de la compétence à l’EPCI.
* Soit le DPU s’applique sur l’ensemble des communes couvertes par un document d’urbanisme (sur les zones U et Au) à l’échelle d’ALF. Pour cela, il faudra :
	+ Le service urbanisme échangera avec les communes pour instaurer ce DPU et défini les zones / où le DPU doit s’appliquer ;
	+ ALF prendra une délibération pour définir le périmètre du DPU et mettra en œuvre toutes les formalités liées à cette délibération.

# RISQUES LIÉS À LA NON-RÉALISATION DU PROJET

Les risques si la DPU n’est pas harmonisé à l’échelle ALF :

Négatif :

* Pas de suivi des ventes sur les zones U et AU pour les communes qui n’ont pas instauré le DPU ;
* La collectivité et/ou la commune ne peut pas préempter sur un bien qui pourrait les intéresser.

Positifs :

* Le travail pourra être fait de manière plus étroite avec les communes lors de l’élaboration du PLUi ALF.

# CONSULTATION & POUVOIR D'APPROBATION

Si le bureau décide d’harmoniser le DPU à l’échelle du territoire :

* Délibération des communes pour instaurer un DPU;
* Délibération par le Conseil Co pour préciser/compléter celle votée en 2020.

# FINANCEMENT

Coût : publication dans les journaux d’annonces légales.