



RNU et droit de préemption

Par **ValentinM**, le **11/07/2015 à 14:17**

Bonjour,

Je m'intéresse au cas de ma commune où les élus mettent en avant le souhait de préempter un terrain vierge afin d'éventuellement faire un espace public (stationnement, jeux, ...) puisqu'il est situé en plein centre du village. L'âge de la propriétaire laisse présager que le terrain devrait être vendu dans les 5 prochaines années.

Cependant la commune n'a ni PLU ni Carte communale. Donc, me semble t-il, impossible de mettre en place un DPU. Avez-vous une solution miracle pour tout de même préempter ce terrain ? (en dehors de la réalisation d'une carte communale).

Merci de votre aide.

Par **aguesseau**, le **11/07/2015 à 18:23**

Bjr,

Une commune ne peut préempter en cas de vente d'un bien immobilier, que si elle a pour ce bien un projet d'intérêt général suffisamment précis.

cdt

Par **talcoat**, le **11/07/2015 à 19:15**

Bonjour,

La commune ne peut mettre en place un DPU en l'absence de document d'urbanisme (POS-PLU-PSMV-carte communale...).

Cordialement

Par **ValentinM**, le **13/07/2015 à 11:59**

Bonjour.

Je vous remercie pour vos réponses.

Il me semble que trouver un projet d'intérêt général précis ce sera pas compliqué, mais de toute façon cela est impossible sans document d'urbanisme, si j'ai bien tout compris ?

Par **talcoat**, le **13/07/2015 à 19:23**

Bonjour,

Effectivement, en précisant qu'une fois institué le DPU a des finalités très élargies qui renvoi aux objets de l'aménagement.

Cordialement

Par **aguesseau**, le **13/07/2015 à 20:37**

bjr,

vous pouvez rechercher un arrêt de la cour d'appel administrative de lyon en date du 1° avril 2008 n° 06LY0178 qui a annulé une décision de préemption de la commune de valloire en indiquant que la réalité du projet de la commune n'est pas établie, ceci en application de l'article L210-1 du code de l'urbanisme.

cdt

Par **talcoat**, le **14/07/2015 à 12:02**

Bonjour,

Pour jouer, encore faut-il donner les bons renseignements...CAA N°06LY0178 - 29 avril 2008 ! Cet arrêt n'apporte rien à la question posée, dont la réponse est toujours NON.

A l'origine restreintes, les finalités du DPU sont principalement définies à l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme, qui renvoie aux objets de l'aménagement définis à l'article L.300-1.

De ce fait, la préemption peut être utilisée lorsqu'il s'agit de "mettre en œuvre un projet urbain, une politique de l'habitat, lutter contre l'insalubrité, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, sauvegarder le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels...

Il peut être également utilisé en vue de constituer des réserves foncières(L.211-1) afin de de

permettre la réalisation de toutes ces opérations."

Donc des finalités très élargies.

Reprenant une jurisprudence déjà entérinée, l'article L.213-11 (issu de loi Alur) admet que l'objet pour lequel la collectivité préempte puisse être différent de celui mentionné dans la décision de préemption, du moment qu'il est conforme à l'article L.210-1.

C'est la validation législative du principe de la "motivation glissante" ou de "la substitution d'affectation".

Cordialement

Par **lexamars**, le **21/07/2015** à **12:54**

Bonjour,

Très clairement, tout est fait, tant légalement qu'au niveau de la jurisprudence, pour que la justification de la préemption puisse être assez large, donc effectivement, trouver un projet d'intérêt général dans ce cas précis semble assez simple. En revanche, je suis assez étonné par l'absence totale de document local d'urbanisme, même si apparemment, la localité est assez petite. Depuis la Loi SRU, qui date de 2001, quasiment toutes les communes en ont un, qu'il s'agisse d'une carte communale, d'un POS ou d'un PLU, au besoin au niveau intercommunal, le cas échéant. En outre, il est possible pour la commune de créer une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), ce qui permettrait la préemption même en cas d'absence de document local d'urbanisme.

Par **ValentinM**, le **21/07/2015** à **21:57**

De très nombreuses communes n'ont pas de document d'urbanisme, y compris des communes bien plus grande que la mienne qui ne compte qu'environ 85 habitants. Avec cette population et sans contraintes particulières (sans compter un budget très limiter) un PLU n'aurait guère d'intérêt.

En tout je vous remercie pour vos réponses. Je vais me renseigner pour la ZAD mais ça me paraît lourd et difficile pour le projet qu'a la commune.

Par **talcoat**, le **22/07/2015** à **11:32**

Bonjour,

Certes, la création d'un périmètre de ZAD est possible dans une commune dépourvue de document d'urbanisme, contrairement au DPU, mais c'est un dispositif très lourd, étatique car il demande l'intervention du préfet et totalement inadaptée à la gestion d'une petite commune sous RNU.

De plus, dire que depuis SRU toutes les communes sont dotées d'un documents d'urbanisme: c'est méconnaître la situation des petites communes en France et en particuliers dans les secteurs ruraux où plus de 50% des communes sont encore au RNU...

La solution est l'intercommunalité.
Cordialement

Par **ValentinM**, le **22/07/2015 à 13:03**

Merci pour le conseil concernant la ZAD, je me doutais un peu que dispositif serait bien trop lourd pour un tel projet.

L'intercommunalité apportera des solutions, je suis d'accord, mais dans ce cas présent il s'agit d'un projet communal qui ne concerne presque les habitants de la commune. Je doute que les dirigeants des futurs "monstres" de 20 000 habitants se soucient beaucoup du projet de place communale d'une commune de 85 habitants (à moins que le Maire soit en bonne relation avec le Président de l'intercomm ...).

Par **talcoat**, le **22/07/2015 à 19:12**

Bonjour,

Pour sortir de la construction limitée du RNU ...reste la carte communale, bien adaptée aux petites communes.

Une élaboration simplifiée, conjointe et réduite aux garanties essentielles, avec une dépense de 6000 à 15000€ pour la commune qui peut bénéficier d'une aide financière de l'État.

Cordialement