



# Présentation

Cette plaquette est destinée aux collectivités et aux services déconcentrés du Ministère de la Transition écologique et solidaire (MTES).

Elle a pour objet de présenter les spécificités du droit de préemption dans le cadre des plans de prévention des risques technologiques (PPRT) et les grandes étapes de la procédure générale du droit de préemption urbain.

Dans les périmètres à risques technologiques majeurs, la maîtrise de l'urbanisation est un enjeu fort pour les collectivités. Elles disposent de plusieurs outils dont le droit de préemption. Afin de les inciter à y recourir et pour leur permettre de développer leur politique d'aménagement intégrant les risques, de nouvelles dispositions ont été introduites dans le code de l'environnement en 2015. En effet, l'une des nouveautés apportées par l'ordonnance n° 2015-1324 du 22 octobre 2015 relative aux plans de prévention des risques technologiques est la possibilité de financer de manière tripartite le droit de préemption dans les secteurs de délaissement et d'expropriation pendant une durée de 6 ans.

De manière générale, il convient de considérer que la procédure de préemption dans le cadre des PPRT a des spécificités, principalement dans son champ d'application. Mais la procédure en tant que telle est la même que la procédure classique du droit de préemption urbain (DPU).

## Hiérarchisation du DPU avec les autres droits de préemption

Si les procédures de délaissement et d'expropriation priment sur toute autre forme d'acquisition des terrains, le droit de préemption urbain (qui est celui applicable dans le cas des PPRT) est susceptible d'être en concurrence avec d'autres formes de préemption.

En cas de superposition de droits de préemption, l'ordre général de ces droits est le suivant :

1. Droit de préemption de l'administration fiscale;
2. Droit de préemption des co-indivisaires en cas de cession des droits indivis à un tiers;
3. Droit de préemption des espaces naturels du Conservatoire du littoral;
4. Droit de préemption d'une ZAD dont la finalité est plus vaste que celle du droit de préemption urbain ;
5. Droit de préemption urbain (droit de préemption utilisé dans le cas des PPRT);
6. Droit de préemption de la SAFER;
7. Droit de préemption du locataire.<sup>(1)</sup>

<sup>(1)</sup> Source : «Les conventions d'aménagement et de gestion des terrains ayant fait l'objet de mesures foncières », Guide de rédaction, Cabinet ADAMAS Avocats Associés, DGPR, 2009, p. 13.

# La préemption dans le cadre des PPRT

Le droit de préemption applicable est le droit de préemption urbain (DPU).

Sa procédure de mise en œuvre est décrite aux articles L. 211-1 et suivants et R. 211-1 et suivants du code de l'urbanisme (CU).

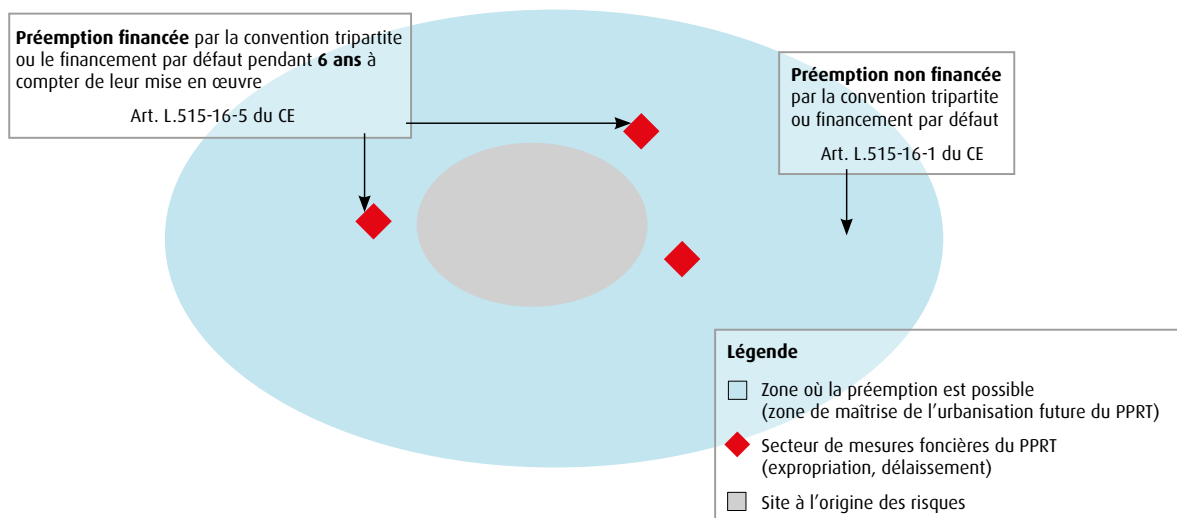
Le droit de préemption urbain peut être institué dans tout ou partie des zones de maîtrise de l'urbanisation d'un PPRT, qui font l'objet de prescriptions d'urbanisme ou constructives en vertu de l'article L. 515-16-1 du code de l'environnement par délibération de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme ou par délégation de la commune<sup>(2)</sup>.

Dans le cadre du PPRT, le droit de préemption demeure tant que perdure le PPRT.

Les communes qui souhaitent instaurer le droit de préemption urbain dans le cadre des PPRT doivent disposer d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé.

Dans les secteurs de délaissement et d'expropriation des PPRT et dans un délai limité (6 ans à compter de la date de signature de la convention de financement des mesures foncières du PPRT ou de la mise en place de la répartition par défaut de ce financement), l'article L.515-16-5 du code de l'environnement prévoit que l'acquisition des biens situés dans ces secteurs par exercice du droit de préemption urbain bénéficie du financement tripartite. Dans les autres cas, la préemption est à la charge intégrale de la collectivité.

Le schéma ci-dessous illustre les zones où la préemption est possible et les cas où celle-ci est financée de façon tripartite.



## A retenir :

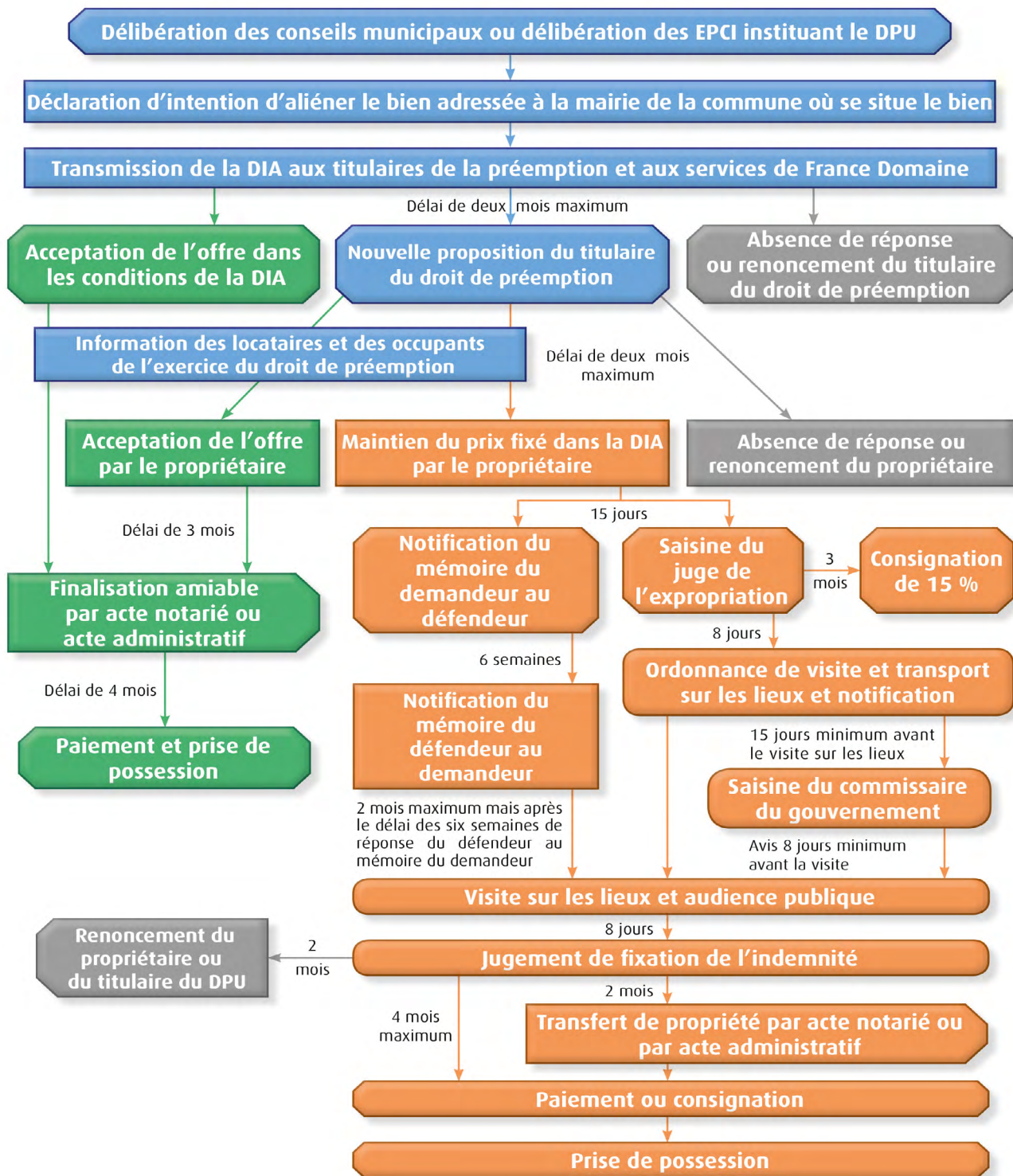
- Le droit de préemption peut s'appliquer dans tout ou partie des zones de maîtrise de l'urbanisation d'un PPRT et peut être financé de façon tripartite dans les secteurs de mesures foncières depuis l'ordonnance du 22 octobre 2015.
- La procédure de préemption utilisée est celle du droit de préemption urbain.

## Pour en savoir plus :

Articles L. 515-16-1, L. 515-16-5, L. 515-19-1 et L. 515-19-2 du code de l'environnement.

<sup>(2)</sup> Cf. Art. L. 211-2 du CU.

# Les principales étapes de la procédure du droit de préemption urbain...



Etapes communes	Transaction par voie amiable	Actions menées par :	Le propriétaire
		Titulaire du DPU Commune ou EPCI	Le propriétaire ET le titulaire du DPU
Transaction par voie judiciaire	Renoncement ou arrêt de la procédure	Le propriétaire OU le titulaire du DPU	Le juge de l'expropriation

## ...Les principales étapes de la procédure du droit de préemption urbain...

### La déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

La DIA est l'élément déclencheur de la procédure de préemption : ce mécanisme repose sur l'intention du propriétaire de vendre son bien. Ainsi, tout propriétaire, dont le bien est sous le coup d'une préemption, a l'obligation d'informer le titulaire du DPU dès lors qu'il veut vendre son bien. Il établit, pour cela, une déclaration préalable qu'il transmet à la mairie de la commune où est situé le bien sous le coup de la préemption (et ce quel que soit le titulaire du DPU à cet instant). La date de dépôt de cette déclaration en mairie engage officiellement la procédure de préemption.

Les délais de la procédure peuvent être plus ou moins longs selon les réponses apportées par le titulaire du DPU, à l'offre faite par le propriétaire. Ces réponses peuvent être soit :

- *Accepter l'offre telle qu'elle est indiquée dans la DIA* : l'accord étant effectué sur la chose et le prix, l'offre est dite « parfaite » et le transfert de propriété a bien lieu.
- *Préempter à un autre prix que celui fixé dans la DIA* : un dialogue s'installe alors entre le propriétaire et le titulaire du droit de préemption pour aboutir à un accord sur le prix. Le propriétaire peut renoncer à l'aliénation à n'importe quel moment et le titulaire lui, à la poursuite de la préemption, et cela tant qu'un accord sur le prix n'a pas pu intervenir. En cas de désaccord sur le prix de vente, le juge de l'expropriation peut être saisi par le titulaire du droit de préemption pour fixer le montant de l'indemnité.
- *Renoncer à la préemption.*

### Contenu de la DIA

Selon l'article R. 213-5 du CU, la DIA est établie sous les formes prescrites par un arrêté ministériel. Les informations contenues dans la DIA concernent notamment :

- Le nom du propriétaire. C'est au propriétaire qu'incombe l'obligation de faire une DIA.
- La description physique et juridique du bien.
- L'état d'occupation.
- Le mode d'aliénation.
- Les conditions de la vente.
- L'indication du prix.
- Les modalités de paiement.

Il existe un modèle type CERFA officiel accompagné de sa notice explicative. Il s'agit du CERFA n°10072\*02.

Le signataire de la DIA est soit le propriétaire soit son mandataire, un notaire par exemple. Une DIA non signée ne peut pas être considérée comme une saisine valable de l'administration.

## ...Les principales étapes de la procédure du droit de préemption urbain...

### *Instruction et transmission de la DIA*

La DIA doit être établie en quatre exemplaires et adressée à la mairie au moins deux mois avant la date prévue pour la signature de l'acte notarié de la vente, s'il y a une vente en parallèle, afin que la purge du droit de préemption soit réalisée le jour de la vente.

La DIA peut être soit déposée en mairie contre décharge, soit adressée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou encore adressée par voie électronique en un seul exemplaire dans les conditions prévues par les articles L. 112-11 et L. 112-12 du code des relations entre le public et l'administration.

Une fois reçue en mairie, la DIA doit être transmise à la direction des services fiscaux, au délégataire du droit de préemption, le cas échéant et au titulaire du droit de préemption<sup>(3)</sup>.

## L'acquisition des biens

### *La fixation du prix*

Le prix peut être défini à « l'amiable » entre le vendeur et l'acquéreur potentiel, le vendeur faisant une première proposition contenue dans la DIA.

En cas de refus du propriétaire de l'offre proposée par le titulaire du droit de préemption et en cas de maintien de l'offre par le titulaire du DPU, ce dernier peut<sup>(4)</sup> :

- Soit renoncer à la poursuite de la préemption du bien. La renonciation peut être aussi implicite, lorsque le titulaire du droit de préemption ne saisit pas le juge de l'expropriation dans le délai de quinze jours faisant suite à la réponse du propriétaire.
- Soit décider de faire fixer le prix par le juge de l'expropriation.

Aussi, seul le titulaire du droit de préemption peut valablement saisir le juge de l'expropriation et doit donc se conformer aux dispositions du code de l'expropriation par l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception au secrétariat de la juridiction compétente.

Enclencher la procédure de fixation du prix par la saisine du juge de l'expropriation signifie l'allongement des délais de procédure de préemption et rend obligatoire pour le titulaire de la préemption de consigner 15% de l'évaluation domaniale<sup>(5)</sup>.

La fixation judiciaire du prix n'entraîne pas immédiatement le transfert de propriété. Durant un délai de deux mois, le propriétaire et le titulaire du DPU peuvent, à tout moment, renoncer soit à l'aliénation du bien soit à la poursuite de la préemption conformément à l'article L. 213-7 du code de l'urbanisme. Le silence des deux parties au cours des deux mois, vaut acceptation du prix et transfert de propriété.

D'autre part, la fixation de l'indemnité se fera en dehors de toute indemnité accessoire<sup>(6)</sup>.

<sup>(3)</sup> Cf. Art. R. 213-6 du CU

<sup>(5)</sup> Cf. Art. L. 213-4-1 du CU

<sup>(4)</sup> Cf. Art. R. 213-8 du CU

<sup>(6)</sup> Cf. Art. L. 213-4 du CU.

## ...Les principales étapes de la procédure du droit de préemption urbain

### *Le paiement du prix et la réalisation de la vente*

L'accord sur le prix et les conditions fixés par la DIA entre le propriétaire et le titulaire du DPU peuvent intervenir à plusieurs étapes de la procédure, en particulier :

- Lorsque le propriétaire reçoit la notification de la décision de préemption aux prix et conditions fixés par la DIA ;
- Lorsque le titulaire du DPU reçoit l'accord du propriétaire sur son offre de prix ;
- Après saisine du juge de l'expropriation, dans un délai de deux mois à compter de la décision judiciaire.

En cas d'accord entre le propriétaire et le titulaire de la préemption, la vente est dite parfaite.

Toutes les dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (CECUP) sont applicables en ce qui concerne le paiement et la consignation du prix, à l'exception du délai de paiement. L'article L. 213-14 du CU précise que le paiement doit intervenir dans les quatre mois à compter de la date du transfert de propriété.

En cas de défaut de paiement du prix par le titulaire du DPU ou de non consignation de la somme dans le délai imparti, le propriétaire peut aliéner librement son bien<sup>(7)</sup>.

#### *A retenir :*

- La procédure débute à la réception de la déclaration d'intention d'aliéner (DIA) du vendeur ;
- Le titulaire du DPU n'est pas obligé de répondre favorablement à la proposition qui lui est faite ;
- A tout moment (dans le respect des délais prévus) le vendeur et/ou le titulaire du DPU peuvent arrêter la procédure en cours en renonçant à la vente ou à l'achat du bien.

#### *Pour en savoir plus :*

*Articles L. 211-1 et suivants et R. 211-1 et suivants du code l'urbanisme.*

*Articles L. 213-1 et suivants et R. 213-1 et suivants du code de l'urbanisme.*

<sup>(7)</sup> Cf. Art. R. 213-14 du CU

## Glossaire

- CE : Code de l'environnement
- CECUP : Code l'expropriation pour cause d'utilité publique
- CU : Code de l'urbanisme
- DIA : Déclaration d'intention d'aliéner
- DPU : Droit de préemption urbain
- EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
- MTES : Ministère de la Transition écologique et solidaire
- PPRT : Plan de prévention des risques technologiques
- SAFER : Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
- ZAD : Zone d'aménagement différé

## Ressources

- **Réglementation relative à la procédure de préemption dans le cadre des PPRT**

Articles L. 515-15 et suivants et R. 515-39 et suivants du Code de l'environnement  
Articles L. 211-1 et suivants et R. 211-1 et suivants du Code l'urbanisme  
Code l'expropriation pour cause d'utilité publique

- **Site national PPRT : [lien](#)**

*Le site national PPRT contient tous les documents techniques et pédagogiques relatifs à la mise en œuvre des PPRT.*

*Il contient également des liens vers les sites internet des services régionaux en charge des PPRT (DREAL) où il est possible de retrouver les pièces réglementaires des PPRT approuvés pour chaque région.*

## Contacts locaux

DREAL

DDTM

Septembre 2017

**Direction générale de la prévention des risques  
Service des risques technologiques**

92055 La Défense Cedex  
Contacts : travaux-pprt@developpement-durable.gouv.fr



 **Cerema**  
www.cerema.fr

[www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr](http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr)