

Le Président

Aux

Maires des Communes concernées par le
PLUi du Pays de Hanau

Bischholtz
Bosselshausen
Bouxwiller
Griesbach-
le-Bastberg
Imbsheim
Riedheim

Votre contact

David ULBRICH

Tél. : 03 88 71 39 62

Mél. : d.ulbrich@hanau-lapetitepierre.alsace

Bouxwiller, 23 janvier 2020

Buswiller
Dossenheim-
sur-Zinsel
Erckartswiller
Eschbourg
Frohmuhl
Hinsbourg
Ingwiller
Kirrwiller
La Petite Pierre
Lichtenberg
Lohr
Menchhoffen

Objet : Droit de Prémption Urbain – Instauration & modification
N/Réf. : 200108UD0011

Mulhausen
Neuwiller-
lès-Saverne
Niedersoultzbach
Obermodern-
Zutzendorf
Obersoultzbach
Petersbach
Pfalzweyer
Puberg
Reipertswiller
Ringendorf
Rosteig
Schalkendorf
Schillersdorf
Schoenbourg
Sparsbach
Struth
Tiefenbach
Uttwiller
Weinbourg
Weiterswiller
Wimmenau
Wingen-sur-Moder
Zittersheim

Mesdames, Messieurs les Maires,

Par décision du conseil communautaire en date du 19 décembre 2019, le droit de préemption urbain (DPU) a été instauré sur les zones Urbaines (UA, UB, UJ, UX, UH, ...) et A Urbaniser (1AU, 2AU, 1AUX, ...) du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays de Hanau. Il a également été instauré sur les périmètres de captage d'eau.

L'exercice du droit de préemption a été délégué aux communes pour la réalisation des actions ou opérations d'intérêt communal ; cette décision a également fait l'objet d'une délibération du conseil communautaire du 19/12/2019.

Ainsi, le DPU a été modifié sur les communes qui avaient un droit de préemption sur les zones Urbaines et à Urbaniser du document d'urbanisme communal, le PLUi ayant changé le périmètre de ces zones (et l'intégration du périmètre des captages d'eau si ce n'était pas le cas précédemment).

La délégation de l'exercice du droit de préemption aux communes était déjà en vigueur depuis 2015 (transfert de compétence) selon les mêmes termes. Les procédures relatives au droit de préemption sont donc inchangées. Pour ces communes, les explications ci-après ne sont donc qu'un rappel.

Cependant, le DPU est instauré sur les communes qui n'avaient pas de document d'urbanisme ou qui ne l'avaient pas instauré. Les explications suivantes vous permettent donc de mieux appréhender ce Droit de Prémption et la procédure afférente.

Le Droit de Prémption Urbain : priorité de la commune pour acheter les bâtiments ou terrain en cours de vente.

Dans les communes dotées d'un document d'urbanisme (Carte Communale, POS, PLU) et sur lesquels le DPU a été instauré, les terrains et les immeubles ne peuvent être vendus librement. L'autorité compétente (la Communauté de Communes) pour l'élaboration du document d'Urbanisme et donc par délégation, la Commune est prioritaire à l'acquisition en vue d'opération répondant aux objectifs détaillés à l'article L300-1 du code de l'urbanisme^a.

Lors de chaque vente de terrain ou de maison dans le périmètre du DPU, la commune est amenée à informer de sa décision : acheter le bien (au prix indiqué ou après négociation) ou y renoncer (la vente du bien à un tiers se poursuit).

En l'absence de réponse dans un délai de 2 mois, la renonciation est tacite.

^a « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.[...] »

La Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), un outil puissant d'information sur l'évolution du territoire.

Le propriétaire (ou le notaire) est tenu d'informer l'autorité compétente de son intention de vendre (DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner).

La DIA doit être réalisée en 4 exemplaires et être déposée ou envoyée à la Mairie (quel que soit l'autorité compétente).

Au bas de la dernière page du formulaire (hors annexes), un emplacement est prévu (rubrique « K ») pour que la commune renseigne sa décision : accepter l'acquisition ou y renoncer.

Par défaut, c'est le Conseil Municipal qui a autorité, mais il est courant que délégation soit faite au Maire (délibération du Conseil Municipal).

Une fois complétée, la Mairie doit renvoyer la DIA :

- au notaire (et éventuellement à la personne mentionnée à la rubrique « H » du formulaire)
- au Service des Domaines
- à la Sous-Préfecture (contrôle de légalité)
- à la Communauté de Communes qui en tant qu'autorité compétente doit tenir à jour un registre des DIA (à accueil@hanau-lapetitepierre.alsace).

La DIA, un outil puissant de connaissance de l'évolution du territoire.

Juridiquement la DIA est une offre de vente. Il est d'ailleurs possible de demander des documents complémentaires et une visite du bien. Or certains notaires ont tendance parfois à remplir partiellement les DIA. Celles-ci ne doivent pas être acceptées car elles n'apportent pas les informations nécessaires pour accepter ou renoncer au droit de préemption. Une DIA doit donc mentionner obligatoirement :

- L'indication du prix et les conditions de vente,
- Des informations sur la situation géographique du bien (plan cadastral),
- La consistance et l'utilisation actuelle du bien (maison d'habitation, jardin, bâtiment d'activité, ...),
- Les coordonnées de la personne qui a l'intention d'acquérir le bien.

La DIA est donc un outil important de connaissance des évolutions du territoire : quels sont les communes/quartiers/typologies d'habitat qui trouvent le plus facilement des acquéreurs ? Quels sont les prix moyens ? Est-ce que ce sont des habitants du territoire ou des personnes extérieures qui achètent ? etc... Autant d'informations que nous obtenons en saisissant les DIA dans un Système d'Information Géographique (SIG).

Extrait du SIG à BOUXWILLER : chaque point représente une vente, la taille du point = le prix de vente, la couleur = l'année de vente, le chiffre = la taille du terrain (2017-2018).



M. David ULBRICH, dont vous trouverez les coordonnées en haut de page, est à votre disposition pour de plus amples renseignements.

En vous remerciant d'avance pour votre collaboration, je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs les Maires, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,
Jean ADAM

