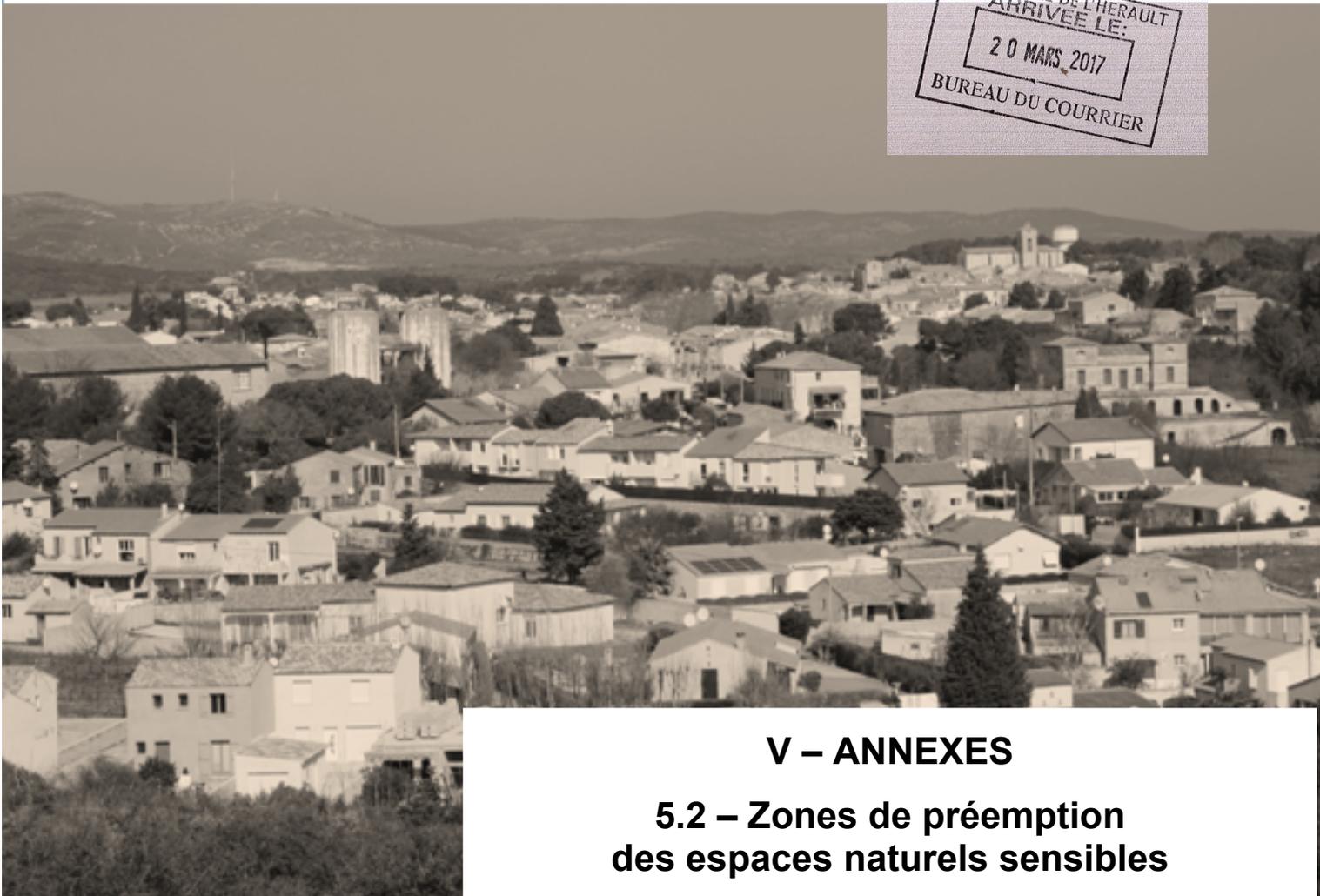


D E P A R T E M E N T D E L ' H E R A U L T

# COMMUNE DE POUSSAN

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### V – ANNEXES

#### 5.2 – Zones de préemption des espaces naturels sensibles

PLU ARRÊTÉ PAR DCM LE :



La commune est concernée par le droit de préemption délimité en application de l'article L.113-14 (ancien L.142-3) du Code de l'urbanisme relatif aux espaces naturels sensibles (ENS) du département. (Cf. périmètre sensible ci-dessous).

**Extrait de la cartographie « Périmètre sensible » sur le canton de Mèze.**

Le périmètre sensible à l'intérieur duquel s'applique le droit de préemption des espaces naturels sensibles s'applique à l'ensemble de la commune de Poussan, hors zone hachurée ci-dessous.





Direction Générale  
des Services

Montpellier, le 04 OCT. 2007

Monsieur Jacques ADGE  
Maire de Poussan  
Hôtel de Ville  
34560 POUSSAN

Pôle environnement, eau  
cadre de vie et aménagement rural  
Direction de l'équipement rural  
et de l'action foncière  
Mini Parc-bâtiment 4 Parc Euromédecine  
912, rue de la Croix Verte  
34090 Montpellier

Dossier suivi par : Françoise Dupuy  
Téléphone : 04 99 58 81 10  
Télécopie : 04 67 60 63 05  
e-mail : fdupuy@cg34.fr  
Références : VA

Important : document à conserver

Monsieur le Maire,

Le Département de l'Hérault a mis en place en 1982, le droit de préemption PERIMETRE SENSIBLE (devenu après 1987 espaces naturels sensibles (ENS)) sur le territoire de votre canton (arrêté préfectoral du 16 juin 1983).

Ce droit concerne schématiquement l'ensemble des espaces naturels de votre commune.

Ce droit est toujours en vigueur et le restera tant qu'une loi ou une décision départementale ne le remettra pas en cause.

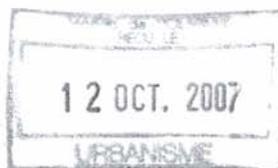
Dans la mesure où un certain nombre de communes ne retrouvent pas ces documents, nous vous transmettons à nouveau le plan définissant la couverture de ce droit sur votre commune.

Attestant de l'existence du droit de préemption, il est donc essentiel de les conserver en lieu sûr.

D'autres droits de préemption (DPU – ZAD) peuvent venir interférer avec ce droit de préemption espaces naturels sensibles.

Leur articulation vous est indiquée dans la note explicative ci-jointe.

L'HÉRAULT ACCUEILLE  
LA COUPE DU MONDE  
DE RUGBY 2007



11.10.07 -> 619

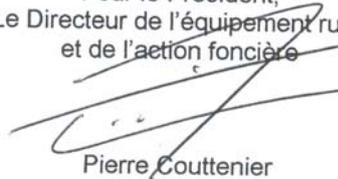
164

Par ailleurs, je vous rappelle que si la couverture du droit de préemption ENS est vaste, les objectifs en sont limités (cf. art L142-1 et L142-10 du Code de l'Urbanisme). En effet, ce droit ne peut être exercé qu'afin de préserver, mettre en valeur et ouvrir au public (sauf fragilité du milieu) des espaces naturels, dont la sensibilité doit être démontrée.

Françoise Dupuy, Sandrine Garcia, Audrey Vaïsse du service foncier sont à votre disposition pour toutes informations, et pour vous aider dans l'élaboration des dossiers de préemption. Dans le cas où les biens portés sur une DIA vous intéressent il est important de prendre contact avec ces personnes le plus tôt possible dès réception de la DIA, afin de permettre le montage d'un dossier consistant ou, en cas de difficultés, d'essayer de trouver une autre solution.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Pour le Président,  
Le Directeur de l'équipement rural  
et de l'action foncière



Pierre Couttenier

## NOTE EXPLICATIVE

### I) Articulation des droits de préemption

#### Espaces Naturels Sensibles (ENS)

#### Droit de Préemption Urbain (DPU)

#### Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

- le droit de préemption ENS couvre l'ensemble des espaces non hachurés selon le plan ci-joint. Ils correspondent, en général, aux espaces naturels de votre commune à l'exception de secteur(s), qui devai(en)t être urbanisé(s), et/ou aux ZAD existants en 1982-83,
- le DPU couvre (pour les communes possédant un POS ou un PLU) tout ou partie des zones U ou/et NA / AU définie par délibération du conseil municipal,
- le DPU couvre (pour les communes possédant une carte communale) les parties de la zone constructible définies par délibération motivée du conseil municipal,
- la ou les (éventuelle(s)) ZAD couvre(nt) le(s) secteur(s) défini(s) par arrêté préfectoral.

Il pourrait donc y avoir sur certaines parties du territoire superposition des droits de préemption. Ce n'est pas le cas dans l'Hérault :

- si le DPU et/ou la ZAD sont mis en place sur un secteur couvert par le droit de préemption ENS, ce dernier s'efface de ce secteur (délibérations du Conseil général du 26 janvier 1982 et 29 septembre 1987),
- si une ZAD est mise en place sur un secteur couvert par le DPU, ce dernier s'efface (art L212-1 du Code de l'Urbanisme).

### II) Rappels de certaines règles de base en matière de préemption

#### 1) Les objectifs

Les objectifs qui doivent être poursuivis dans le cadre des droits de préemptions sont :

Pour le droit de préemptions Espaces Naturels Sensibles (art L142-1 du Code de l'Urbanisme) :

- la préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion de crues et la sauvegarde des habitats naturels, et ce dans le cadre d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Pour le DPU et la ZAD (articles L210-1 et L300-1 du Code de l'Urbanisme) :

- la mise en œuvre d'un projet urbain,
- la politique locale de l'habitat,
- le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain,
- la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti.

## 2) Les délais

Les documents de préemption doivent parvenir à leurs destinataires (notaire, vendeurs, acquéreurs) avant l'expiration du délai de 3 mois à compter de la réception de la DIA par le Département pour le droit de préemption ENS, et avant l'expiration du délai de 2 mois à compter de la réception de la DIA par la mairie pour le DPU ou la ZAD.

## 3) L'Avis des Domaines

- il est obligatoire quelque soit le montant indiqué dans la DIA en cas de préemption en ZAD ou en DPU renforcé (DPU visé par l'article L211-4 du code de l'urbanisme).
- il est obligatoire si le montant indiqué dans la DIA est égal ou supérieur à 75 000 € en cas de préemption en ENS ou en DPU
- cet avis, lorsqu'il est obligatoire, doit être antérieur à la décision de préemption. Le non respect de cette disposition est, en cas de contentieux, un motif d'annulation de la préemption.

## 4) La motivation

Chaque préemption doit être exercée sur la base d'une motivation développée et explicite (en général dans un rapport annexé à la décision), démontrant l'intention concrète de la collectivité quant à l'objectif poursuivi et la réalité du projet. Les juridictions administratives sont très exigeantes sur ces questions de motivation.

## 5) Le prix

2 possibilités :

- la collectivité peut préempter en accord sur le prix indiqué dans la DIA.  
Dans ce cas à compter de la réception des documents de préemption par leurs destinataires, la vente est parfaite, et ni les vendeurs ni la collectivité ne peuvent revenir sur leur décision.
- la collectivité peut préempter à un prix différent de celui indiqué dans la DIA.  
Dans ce cas le vendeur a 3 possibilités de réponses :
  - il peut retirer, explicitement, son bien de la vente. Dans ce cas il reste propriétaire (son silence à l'issue des 2 mois à compter de la préemption équivaut à ce retrait)
  - il peut accepter le prix proposé. Dans ce cas la vente est parfaite (cf. préemption en accord sur le prix)
  - il peut refuser le prix proposé par la collectivité. Dans ce cas il appartient à la collectivité de saisir le juge compétent afin de fixation judiciaire du prix, et ce dans les 15 jours de la réponse du vendeur ; à défaut la collectivité est réputée avoir renoncé à sa préemption.

## 6) Le paiement du prix

En cas d'acquisition, le prix devra être payé, ou consigné en cas d'obstacle au paiement, dans les 6 mois à compter de la décision de préemption.

A défaut le propriétaire peut demander la rétrocession de son bien et l'aliéner ensuite librement.