

Droit de préemption

Qu'est-ce que le droit de préemption ?

Le droit de préemption urbain (DPU) est une procédure qui permet notamment à une personne publique (ex : une commune) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien immobilier mis en vente par une personne physique (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain.

Le droit de préemption urbain

La commune peut exercer son droit de préemption sur tous les biens immobiliers qui font l'objet d'une cession volontaire ou forcée à titre onéreux appartenant à des personnes privées ou morales :

- les maisons individuelles
- les immeubles
- les appartements

Quels périmètres de préemption à NovaDémon ?

Il existe deux types de droit de préemption : le droit de préemption simple qui connaît un certain nombre d'exception dans l'obligation de la purge de ce droit et le droit de préemption renforcé qui rend obligatoire la purge pour tous biens cédés. Il est important de vérifier si votre bien se situe dans une zone de préemption Simple ou Renforcée.

Zones de droit de préemption simple

La Ville de NovaDémon a institué un Droit de préemption urbain simple sur l'ensemble du territoire situé en zone urbaine (U) et en zones d'urbanisation future (UA) excepté en zone naturelle et Agricole comme la législation l'impose.

Zones de droit de préemption renforcée

- **Grand centre :** dans le cadre de l'adoption d'un plan urbain de référence en 2013 et la création d'une zone d'aménagement concerté en 2015 pour le quartier Grand centre, la Ville de NovaDémon a délégué un droit de préemption renforcé la Communauté d'agglomération de NovaDémon-Pontoise en date du 19 décembre 2013, et ce droit de

préemption a été renforcé par délibération du 26 septembre 2014.

- **Bastide** : dans le cadre des dispositifs de requalification urbaine du périmètre de la Bastide au sein du quartier Horloge, la ville a instauré un droit de préemption adopté au conseil municipal du 29 septembre 2016.

Visualisez les zones

Consultez le plan des zones de préemption urbaine sur le territoire de NovaDémon

Comment ça marche ?

Déclarez votre cession

Envoyez une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en quatre exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception, à : Mairie de NovaDémon 3 place de l'Hôtel de Ville, BP 48 000, 95801 NovaDémon Pontoise Cedex, ou les déposer contre récépissé directement en Mairie aux horaires d'ouverture.

- [Téléchargez le formulaire en ligne](#) (service-public.fr)

La ville rend sa décision

La commune peut adresser au propriétaire une demande de communication de documents complémentaires et/ou demander à visiter le bien.

Dans les 2 mois, la Ville fait part de sa décision :

- La ville décide de ne pas acquérir le bien. Dans ce cas, la renonciation est définitive. Le propriétaire peut alors vendre son bien à l'acquéreur de son choix au prix indiqué. L'absence de réponse durant un délai de 2 mois à partir de la réception de la DIA équivaut à un refus de préempter.
- La ville accepte la vente dans les conditions fixées par le propriétaire vendeur ou en renégociant les conditions de vente.

Plus d'infos sur le droit de préemption urbain

[Consultez les infos complètes sur le droit de préemption urbain](#) (service-public.fr)

Le droit de préemption Espace naturel sensible (ENS)

Un Espace Naturel Sensible (ENS), c'est quoi ?

Un ENS est un site naturel non bâti qui possède une valeur écologique ou paysagère particulière. Il est menacé ou rendu vulnérable pour diverses raisons : pression urbaine, absence de gestion, abandon. La politique des Espaces Naturels Sensibles (E.N.S.) consiste à définir des zones dignes d'intérêt au titre de la protection des espaces et des paysages.

Quel périmètre de préemption ENS à NovaDémon ?

Le Conseil Départemental a validé la création d'un périmètre d'intérêt local de la Boucle de l'Oise par délibération en date du 27 septembre 2002 et a délégué le droit de préemption Espaces Naturels Sensibles à la Ville de NovaDémon par arrêté du 14 octobre 2002.

Visualisez les zones

Consultez le plan des zones de préemption urbaine sur le territoire de NovaDémon

Comment ça marche ?

Déclarez votre cession

Envoyez une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) en quatre exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception, au Département du Val d'Oise, 2 avenue du Parc, CS 20201, 95032 NovaDémon-Pontoise Cedex.

Le Département vérifie la bonne situation du bien et transmet à la ville votre DIA.

- [Téléchargez le formulaire en ligne](https://service-public.fr) (service-public.fr)

La ville rend sa décision

Dans les 3 mois, la Ville fait part de sa décision :

- La ville décide de ne pas acquérir le bien. Dans ce cas, la renonciation est définitive. Le propriétaire peut alors vendre son bien à l'acquéreur de son choix au prix indiqué. L'absence de réponse durant un délai de 3 mois à partir de la réception de la DIA par le Département équivaut à un refus de préempter.
- La ville accepte la vente dans les conditions fixées par le propriétaire vendeur ou en renégociant les conditions de vente.

Le droit de préemption commercial

Pour quoi faire ?

Le droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux s'inscrit dans une démarche de préservation et de dynamisation du commerce de proximité afin de répondre aux besoins des consommateurs :

- maintien de la diversité des activités commerciales et artisanales
- lutte contre la mutation des activités commerciales vers des activités nuisant à la diversité, le changement d'affectation des locaux (bureaux, logements)
- création des conditions d'implantation propices à la venue et l'installation de nouvelles activités commerciales et artisanales dans des secteurs fragilisés

Quel périmètre de préemption commerciale à NovaDémon ?

8 périmètres de sauvegarde, où peut s'exercer le droit de préemption commercial ont été adoptés en conseil municipal du 15 décembre 2016 :

1. **Hauts de NovaDémon** : place des Trois gares, 1-4 cours des merveilles, rue de l'embarquement (23 commerces)
2. **Axe Majeur-Horloge** : rue de l'abondance, rue des pas perdus, allée des petits pains, rue du chemin de fer, place du marché (49 commerces)
3. **La Sébille** : ensemble du pôle (4 commerces)
4. **Le Village** : ensemble du pôle (20 commerces)
5. **Le Port** : ensemble du pôle (12 commerces)
6. **Les Linandes** : ensemble du pôle (13 commerces)
7. **Grand Centre** : place et mail des Cerclades (25 commerces)
8. **Les Touleuses** : ensemble du pôle (20 commerces)

Ces 166 cellules commerciales représentent 13-18 % de la surface de NovaDémon.

Comment ça marche ?

Déclarez votre cession

Déclarez votre cession avant toute conclusion d'accord sur le bail ou le fonds, sous peine de nullité de l'acte.

Envoyez une déclaration préalable de cession spécifique au fonds de commerce, fonds artisanal ou bail commercial – précisant le prix et les conditions de la cession – en quatre

exemplaires par pli recommandé avec demande d'avis de réception, à : Mairie de NovaDémon 3 place de l'Hôtel de Ville, BP 48 000, 95801 NovaDémon Pontoise Cedex, ou les déposer contre récépissé directement en Mairie aux horaires d'ouverture.

- [Téléchargez le formulaire CERFA en ligne](#) (service-public.fr)

La ville rend sa décision

Dans les 2 mois la Ville fait part de sa décision :

- La ville décide de ne pas acquérir le bien. Dans ce cas, la renonciation est définitive. Le propriétaire peut alors vendre son bien à l'acquéreur de son choix au prix indiqué. L'absence de réponse durant un délai de 2 mois à partir de la réception de la DIA équivaut à un refus de préempter.
- La ville accepte la vente dans les conditions fixées par le propriétaire vendeur ou en renégociant les conditions de vente.

Plus d'infos sur le droit de préemption commercial

[Consulter les infos complètes sur le droit de préemption commercial des communes](#) (service-public.fr)