Commune de […]

[Adresse]

[Code postal et localité]

 [Nom et prénom]

 [Adresse]

 [Code postal et localité]

 [Commune], le [date]

**Exercice du droit d’emption légal sur la parcelle n°[…] du ban de […]**

Madame / Monsieur,

Selon l’art. 45b al. 1 de la loi sur les constructions et l’aménagement du territoire (LCAT ; RSJU 701.1), les biens-fonds affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur affectation dans les six ans dès la réalisation de l'équipement technique du quartier.

Si les biens-fonds ne sont pas construits dans ce laps de temps, la commune dispose d’un droit d’emption légal à la valeur vénale sur tout ou partie de la surface concernée, pour autant que l’intérêt public prime sur l’intérêt privé (art. 45b al. 2 LCAT).

Le droit d’emption légal vise à offrir à la commune la possibilité d’acheter le terrain qui a été mis en zone mais qui n’a pas été construit dans les délais impartis par la loi. Cette mesure permet de lutter contre la thésaurisation des terrains à bâtir libres de construction et ainsi de garantir leur disponibilité sur le plan juridique.

**Nous vous informons, par la présente, que la commune a pris la décision de principe d’exercer son droit d’emption légal afin de racheter à la valeur vénale la parcelle n°[…] vous appartenant.**

Votre parcelle est affectée à la zone […], secteur […] ([abréviation]) depuis […] ans. Elle est entièrement équipée depuis […] ans. Cependant, votre parcelle n’est toujours pas construite et ne fait, à notre connaissance, pas l’objet d’un projet concret de construction. Par ailleurs, dans le cadre de la révision de son plan d’aménagement local (PAL), la commune a identifié cette parcelle comme terrain non construit susceptible de faire l’objet du droit d’emption légal dans son programme de valorisation des réserves (PVR) adopté le […] par le Conseil communal.

Notre commune fait actuellement face à une pénurie de terrains à bâtir alors que des parcelles – dont la vôtre – sont encore non construites et présentent un potentiel intéressant de développement dans la zone à bâtir existante. Dès lors, nous considérons que l’exercice du droit d’emption légal présente en l’espèce un intérêt public avéré et que la mesure ne viole pas le principe de proportionnalité.

*[Les deux paragraphes qui précèdent visent à démontrer que l’intérêt public de la mesure prime sur l’intérêt privé du propriétaire. Dans ce modèle de décision, une formulation générale et simplifiée est proposée. Selon les cas, cette formulation doit être adaptée et l’argumentaire étoffé. Il est pertinent, par exemple, d’expliquer, par des données chiffrées, dans quelle mesure la commune fait face à une pénurie de terrains à bâtir.]*

Pour information, la valeur vénale correspond au prix d'un bien immobilier qui peut être obtenu sur le marché. Afin d’estimer la valeur vénale du terrain, la commune fera réaliser une évaluation immobilière par un bureau spécialisé et indépendant.

Au regard de cette situation, les trois options suivantes sont envisageables :

1. **Si vous souhaitez construire le terrain,** il conviendra de déposer une demande de permis de construire auprès de l’autorité compétente dans un délai d’une année à compter de la date de ce courrier. Si ce délai n’est pas respecté, la commune exercera son droit d’emption sur votre terrain.
2. **Si vous êtes disposé à vendre le terrain à notre commune,** nous vous proposons de conclure sans tarder un contrat de vente ordinaire (sous la forme d’un acte authentique conclu auprès d’un notaire).
3. **Si vous ne souhaitez ni construire ni vendre votre terrain à la commune,** l’autorité communale exercera son droit d’emption légal au sens art. 45b al. 2 LCAT. Pour ce faire, le Conseil communal rendra une décision qui vous sera notifiée. Les conditions d'exercice du droit et la fixation de la valeur vénale du terrain seront précisées dans cette décision. Cette décision pourra être contestée par une opposition puis par recours au tribunal.

Dans l’attente de votre retour d’ici le [date], nous nous tenons à votre disposition pour d’éventuelles questions et nous vous adressons, Madame / Monsieur, nos salutations les meilleures.

[Prénom Nom] [Prénom Nom]

[Fonction] [Fonction]