

Le droit de préemption urbain (DPU)

Articles L. 210-1 à L. 211-7, L. 213-1 à L. 213-18, R. 211-1 à R. 211-8 et R. 213-1 à R. 213-30
du Code de l'Urbanisme (CU)

Objectifs

Acquisition, par la collectivité, de certaines emprises, bâties ou non, mises en vente par leurs propriétaires, pour la réalisation « des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels » ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

► Quoi ? Où ? Qui ? Comment ? Durée ?

QUOI ? Sont soumises à la purge préalable du DPU :

- **de très nombreuses mutations (article L. 213-1) à titre onéreux ainsi que certaines donations entre vifs (article L. 213-1-1).**
- **un grand nombre de biens et droits immobiliers.** Sont par exemple visés, les immeubles non bâtis ou bâtis, les ventes de parts de société civile immobilière dans certaines conditions... En sont exclus, par exemple, les immeubles bâtis achevés depuis moins de 4 ans, certains lots de copropriété, les ventes entre indivisaires... La liste de ces exclusions se retrouve aux articles L. 213-1 et L. 211-4 du code de l'urbanisme. Sachant que pour les exclusions du L. 211-4, elles peuvent être concernées par l'institution d'un DPU dit « renforcé » (cf. Fiche FONC02 « le DPU renforcé »).

OÙ ?

- **dans les communes dotées d'un PLU :**
 - dans les zones urbaines (U) ou d'urbanisation future (AU).
 - dans les périmètres de protection rapprochés de prélèvements d'eau destinée à la consommation humaine L. 1321-1 du Code de la Santé Publique.
 - dans les périmètres de PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques) (art L515-16 du code de l'Environnement).
 - dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du Code de l'Environnement (terrains riverains d'un cours d'eau ou de sa dérivation situés dans son bassin versant, ou dans une zone estuarienne)

– dans les périmètres de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) de l'article L 313-1 du CU.

– **à l'exception des zones déjà couvertes par une ZAD** (cf. fiche FONC03 : « La zone d'aménagement différé (ZAD) »).

- **dans les communes dotées d'une carte communale :** sur un ou plusieurs périmètres délimités par la carte, situés en zone constructible, et uniquement en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement spécifié à l'avance, **à l'exception des zones déjà couvertes par une ZAD.**
- **Impossible en RNU.**

QUI ?

Compétence pour instituer, modifier ou supprimer le droit de préemption urbain :

La commune, sauf si elle fait partie d'un EPCI à fiscalité propre (Communautés de Communes, Communauté d'Agglomération, Communauté Urbaine, Métropole) qui est également compétent en matière de PLU : dans ce cas, la compétence est transférée de plein droit à l'EPCI (article L. 211-2 du CU) et c'est lui qui doit délibérer pour instituer le DPU, en modifier le périmètre ou le supprimer.

Dans le cas où la commune est frappée d'un arrêté de carence au titre de la loi SRU, c'est le préfet qui devient compétent.

N.B N°1 : les articles L. 5215-20 et L. 5217-2 2° a) du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) donnant obligatoirement la compétence PLU aux communautés urbaines et aux métropoles, elles sont donc compétentes de plein droit en matière de DPU.

NB N°2 : La loi ALUR du 24 mars 2014 (art. 136) a prévu que les intercommunalités soient compétentes de plein droit en matière de

Le droit de préemption urbain (DPU)

PLU au 27 mars 2017 à moins qu'un vote de blocage rassemblant au moins 25% des communes représentant au moins 20% de la population ne soit intervenu avant transfert. **Mais** les communes restées compétentes après cette date doivent **également** s'opposer, si elles le souhaitent et selon les mêmes modalités et avant le 1^{er} octobre 2020, à un transfert de plein droit en faveur de l'intercommunalité qui interviendra sinon le 1^{er} janvier 2021.

Compétence pour exercer le droit de préemption urbain :

La personne morale compétente pour exercer le DPU est en principe la personne compétente pour l'instituer, le modifier ou le supprimer : il s'agit du titulaire du DPU. La décision d'exercice du DPU prend normalement la forme d'une délibération de l'organe délibérant du titulaire du DPU. Cependant, cet organe délibérant a pu déléguer à son exécutif (Maire ou Président d'EPCI) la faculté d'exercer le DPU : la décision d'exercice du DPU prend alors la forme d'une décision du maire ou du président.

Par ailleurs, le titulaire (personne morale) du droit de préemption urbain peut en déléguer l'exercice :

- pour tout type de biens : aux personnes mentionnées à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme
- pour des biens ou des droits affectés au logement (art L. 211-2 al 3 du CU) :
 - aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréées définies à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation ;
 - aux organismes HLM définis à l'article L. 411-2 du CCH (c'est-à-dire la plupart des organismes HLM, publics comme privés) ;
 - aux organismes qui exercent des activités de maîtrise d'ouvrage pour des opérations d'acquisition, de construction ou de réhabilitation de logements ou de structures d'hébergement en tant que propriétaire ou preneur de bail à construction, emphytéotique ou de bail à réhabilitation (L. 365-2 du CCH).

COMMENT ?

L'institution du périmètre de DPU se fait par **délibération simple** transmise au préfet, affichée en mairie pendant un mois et notifiée à certaines institutions (cf. art. R. 211-2 et R. 211-3 du CU). Un avis est publié dans 2 journaux d'annonces légales. La délibération n'a pas à être motivée si elle se fait sur une commune dotée d'un PLU. **Par contre, sur les périmètres de cartes communales, l'institution du DPU doit être motivée** par la réalisation d'un équipement ou d'une

opération d'aménagement et la délibération précise, pour chaque périmètre, l'équipement ou l'opération projetée (L. 211-1 du CU).

ATTENTION : la création de nouvelles zones U ou AU dans le document d'urbanisme n'entraîne pas de facto l'élargissement du périmètre de DPU à ces zones. **Il convient, à chaque évolution du document d'urbanisme touchant au périmètre de ces zones, de modifier également le périmètre de DPU** pour le mettre en concordance si l'on souhaite que les nouvelles zones U et AU soient soumises au DPU. Il en va de même quand on passe de POS en PLU bien que les juridictions fassent preuve de souplesse sur ce sujet (cf. partie « jurisprudence »).

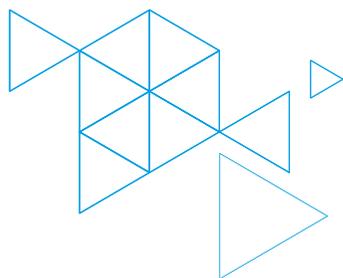
L'exercice du DPU : pour toute mutation soumise au DPU, le vendeur (ou son notaire) doit déposer en mairie une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) même lorsque l'EPCI est titulaire du DPU. A partir de ce dépôt, la collectivité titulaire du DPU dispose de deux mois pour notifier sa décision de préemption si elle décide d'exercer ce droit. Cela se fait par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI ou, si l'autorité délibérante a délégué cette attribution au Maire ou au Président d'EPCI (art. L. 2122-22 ou L. 5211-9 du CGCT), par décision de cette autorité. La collectivité doit préalablement solliciter l'avis de la direction de l'immobilier de l'État (DIE), (ex-France Domaine) dès que la DIA atteint 180 000€ ou fait partie d'une opération d'ensemble supérieure à 180 000€.

Quelle que soit sa forme, **la décision d'exercice du droit de préemption doit toujours être correctement et clairement motivée** : la principale exigence dans l'exercice du DPU est que la collectivité **mentionne la nature du projet d'action ou d'opération d'aménagement poursuivi et en justifie de la réalité et de l'intérêt général.**

A noter que suite à la loi ALUR et depuis deux décrets du 22 décembre 2014 (n° 2014-1572 et n° 2014-1573), lors de l'instruction de la DIA, le titulaire du DPU peut faire suspendre le délai de deux mois afin de demander certains documents nécessaires à l'instruction de la DIA (liste limitative à l'article R. 213-7 du CU) et/ou la visite du bien (art. L. 213-2 et D.213-13-1 et suivants du CU).

DURÉE ?

En ce qui concerne l'institution du DPU, le périmètre du DPU est opposable juridiquement tant que la commune ne l'abroge pas ou ne le retire pas. En ce qui concerne l'exercice du DPU, la décision de préemption doit intervenir dans les 2 mois suivant le dépôt de la DIA (sauf prolongation pour demande de pièces ou de visite).



Le droit de préemption urbain (DPU)

► Avantages

- permet d'être informé du marché immobilier local et, en zone couverte, d'appréhender les tènements fonciers nécessaires aux projets de la collectivité.
- oblige à réfléchir au développement de la collectivité et au foncier nécessaire pour cela car il faut motiver l'exercice du DPU.
- si la collectivité préempte à un prix inférieur à celui de la DIA et qu'un désaccord sur le prix persiste, il est possible, si le propriétaire ne retire pas le bien de la vente, de demander la fixation du prix par le juge de l'expropriation (sauf certains cas d'adjudication).
- permet d'observer une partie du marché foncier et immobilier local et de se constituer une « bibliothèque » de termes de références utile pour des évaluations ou négociations futures.
- la collectivité titulaire du DPU peut en déléguer l'exercice à certaines autres personnes morales (collectivités territoriales, organismes HLM et établissements publics notamment) : art. L. 213-3 du CU.

► Inconvénients

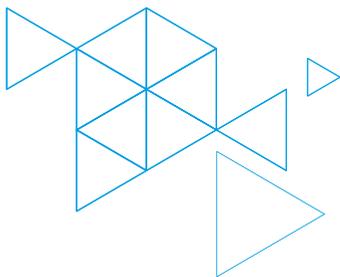
- la préemption n'est possible que pour les opérations définies à l'article L. 300-1 du CU ce qui exclut certains « petits » projets tels que les aménagements de voirie pour sécurité, sauf s'ils sont la composante d'un projet urbain plus large tel que la sécurisation globale du centre bourg par exemple.
- la collectivité doit être en mesure de démontrer la réalité de son projet et l'expliquer clairement dans sa décision de préemption. **En effet, si l'instauration du DPU n'a en général pas à être motivée, par contre l'exercice de ce DPU, c'est à dire la décision de préemption, doit toujours être motivé et le projet doit apparaître de façon claire dans la décision.**
- **le périmètre du DPU ne suit pas celui du document d'urbanisme** : à chaque création ou agrandissement d'une zone urbaine ou à urbaniser, le périmètre du DPU doit être adapté si l'on veut que ce droit puisse s'exercer sur ces zones.

ATTENTION à la compétence du signataire de la décision de préemption : le conseil municipal ou le conseil communautaire peut déléguer au Maire ou au Président l'exercice du DPU tout comme le pouvoir de déléguer cet exercice à certaines personnes morales prédéfinies. Si le conseil municipal ou le conseil communautaire a délibéré en ce sens, c'est au Maire ou au Président de prendre et signer la décision de préemption ou de délégation.

ATTENTION à l'utilisation effective du bien : Les biens acquis par l'intermédiaire du droit de préemption peuvent être utilisés à d'autres fins que celles mentionnées dans la décision de préemption si la nouvelle finalité figure parmi les objectifs légaux de l'article L. 210-1 du CU (qui renvoie à l'article L. 300-1 du même code), sous réserve d'une décision préalable de l'organe délibérant. Cependant, s'il s'avère que dans les cinq ans de l'acquisition par préemption, la collectivité souhaite utiliser le bien pour un objet différent de ceux mentionnés à l'article L. 210-1 du CU, alors, elle doit en informer les anciens propriétaires voire l'acquéreur évincé (s'il est mentionné dans la DIA) afin de leur proposer l'acquisition dudit bien en priorité (art L. 213-11, R.213-16 à R. 213-20 du CU).

À combiner

La double exigence de motivation des décisions de préemption et de « réalité » des projets annoncés dans les décisions implique que les collectivités soient en mesure de démontrer qu'elles ont validé le principe d'un projet et qu'elles ont l'intention de le réaliser. Pour cela, un rapport de présentation ou un PADD de PLU détaillé est utile (mais pas forcément suffisant). De même, l'existence d'un PLH avec des objectifs chiffrés permet de justifier de la constitution de réserves foncières pour la production de logements.



Jurisprudence

Jurisprudence relative à l'institution du DPU
(et ses conséquences sur les décisions de préemption)

▷ Nécessaire adaptation du périmètre du DPU aux modifications du document d'urbanisme

CAA Lyon, 1^{er} févr. 2005, « commune de Chamonix », n°04LY00992

« Considérant [...] ; que par une délibération en date du 5 juin 1987 la COMMUNE DE CHAMONIX a décidé d'instituer le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et des zones d'urbanisation future du plan d'occupation des sols approuvé le 20 février 1979 ; que les modifications successives du plan d'occupation des sols n'impliquaient pas celle du champ d'application du droit de préemption défini par la délibération susvisée ; »

▷ DPU en carte communale limité aux zones constructibles

TA Amiens, 4 nov. 2008, « commune d'Escames », n°062719 et s.

« Considérant [...] ; qu'il s'ensuit qu'une commune couverte par une telle carte ne peut légalement instituer ce droit de préemption qu'au sein des zones qui sont définies comme étant constructibles par la carte communale (...) »

▷ Effets du caractère non définitif de l'acte instituant le DPU sur la décision de préemption

CAA Douai, 27 juin 2013, n° 12DA00162

L'absence de publicité régulière de l'acte instituant le DPU rend la décision de préemption dépourvue de base légale.

CAA Marseille, 25 nov. 2010, n°08MA04016

La satisfaction seulement partielle des formalités de publicité (parution dans un seul journal d'annonces légales au lieu de deux) concernant l'acte instituant le DPU fait obstacle à ce que l'acte devienne définitif. La décision de préemption prise sur son fondement est donc dépourvue de base légale.

▷ Par contre, l'illégalité d'un acte d'institution du DPU simple devenu définitif ne peut pas être invoquée à l'appui d'un recours contre une décision de préemption

CE, 10 mai 2017, « Ville de Paris c/ Société ABH investissements », n° 398736

Si la décision instituant un périmètre de DPU est devenue définitive, alors les éventuelles illégalités qui l'entachent ne peuvent pas être invoquées à l'appui d'une demande d'annulation de la décision de préemption prise sur son fondement.

Jurisprudence relative à la motivation des décisions de préemption

▷ Arrêt de principe sur la motivation des préemptions en DPU: CE, 7 mars 2008, « commune de Meung-Sur-Loire », n°288371

« [...] les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, **si elles justifient, à la date à laquelle elles l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement** répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date, **et, d'autre part, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption [...]** »

1^{er} préalable: la nature du projet est-elle de celles pouvant justifier l'utilisation du DPU (opérations ou actions du L. 300-1 CU à l'exception de celles visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels) et cette nature est-elle clairement exprimée dans la décision de préemption ?

▷ Jurisprudences avec nature du projet pouvant justifier la préemption

CAA Nantes, 28 déc. 2010, n°09NT01679

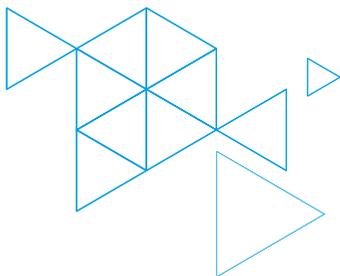
Lotissement de 39 lots ;

CAA Bordeaux, 25 juin 2009, n°08BX00862

Opération de renouvellement urbain prévue dans le cadre de la ZAC préexistante ;

CE, 19 déc. 2019, n° 420227

Un projet de construction de 40 logements sociaux eu égard à son ampleur et à sa consistance, présente par lui-même le caractère d'une action ou d'une opération d'aménagement et a, par nature, pour objet la mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat, laquelle entre dans les objets énumérés par les dispositions de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, et peut ainsi justifier l'exercice



Le droit de préemption urbain (DPU)

du droit de préemption (fonctionne aussi pour 35 logements sociaux d'après CE, 2 novembre 2015, n° 374957) ;

CAA Paris, 13 déc. 2018, n°18PA00245

Un programme d'une dizaine de logements, à l'appui du programme local de l'habitat, justifie suffisamment la nature du projet pour préempter ;

CAA Douai, 1^{er} juin 2017, n°15DA00507

Le bien préempté s'inscrit dans un projet de requalification et de restructuration impliquant la création de cellules commerciales, des services et équipements médicaux, des logements locatifs sociaux, une voie de desserte et un parking ;

CAA Bordeaux, 19 déc. 2017, n° 15BX00867

Un périmètre d'attente de projet ne peut servir de base à la préemption que si la décision l'instituant fait apparaître suffisamment la nature du projet envisagé. En l'espèce, la décision prévoyait une trame viaire, des espaces verts, des carrefours, des équipements scolaires/loisirs, la création de logements et une estimation financière de participation pour chaque collectivité ;

CAA Bordeaux, 18 mars 2010, « Communauté Urbaine de Bordeaux », n°09BX01546 :

La servitude de mixité sociale, élément d'une politique locale de l'habitat, permet d'identifier la nature de l'action ou de l'opération d'aménagement (réalisation d'un programme de logements sociaux).

▷ **Jurisprudences avec nature du projet ne pouvant pas justifier la préemption ou nature du projet insuffisamment explicite**

CE, 20 nov. 2009, Syndicat Mixte D'action Foncière Du Val-De-Marne - SAF 94, n° 316733

Une décision de préemption peut se référer aux dispositions de la délibération par laquelle une commune a délimité des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine. Toutefois, la préemption réalisée pour constituer des réserves foncières dans un quartier « **en vue d'un aménagement permettant le renouvellement urbain, la redynamisation de l'habitat et l'organisation du maintien et de l'accueil de nouvelles activités économiques** » ne fait pas apparaître la nature du projet d'aménagement envisagé par la collectivité. Une convention de mandat en vue de la réalisation d'études pour l'élaboration d'un projet urbain, et d'une stratégie foncière et opérationnelle sur ce quartier, si elle atteste de la volonté d'intervention de la commune dans ce secteur et comporte un diagnostic et

quelques orientations générales, ne permet pas de déterminer la nature de l'opération ou de l'action d'aménagement.

CE, 3 déc. 2007, « commune de Mondragon », n°295779

« ...qu'il résulte de ces dispositions que **des travaux destinés à améliorer la visibilité d'un carrefour ne sont pas en eux-mêmes de nature à caractériser une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;**

[...] que, nonobstant l'intérêt général qui s'attache à la réalisation des travaux projetés en vue de l'amélioration de la sécurité des usagers, ces travaux ne présentent pas, **compte tenu de leur objet et de leur consistance**, le caractère d'une opération d'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier qu'ils s'intégreraient dans une telle opération ; »

CAA Nancy, 5 févr. 1998, Sauget et a , n° 95NC00277

« Considérant qu'en l'espèce, la commune a exercé son droit de préemption, en se bornant à invoquer le relogement d'une famille hébergée dans une cité d'accueil ; que si la collectivité a, ensuite, soutenu que sa décision était justifiée par la nécessité d'éviter l'aggravation d'un phénomène d'exclusion sociale, elle n'a, à aucun moment, établi l'existence d'une politique préétablie et coordonnée des actions à réaliser sur des propriétés privées, dont ce relogement ponctuel aurait constitué l'un des éléments ; que ne pouvaient tenir lieu d'une telle politique de l'habitat, ni des considérations générales sur l'insertion sociale de familles en difficultés [...] ;

CAA Marseille, 14 mai 2018, n°17MA03198, n°17MA04915

Attention à l'erreur manifeste d'appréciation : Projet de vestiaires et de club house pour un stade mais situé à 500m de ce futur stade auquel il est relié par une avenue très passante. Etant mal placé, le projet est jugé inadéquat.

2^e préalable : la collectivité peut-elle prouver la réalité du projet motivant la préemption ?

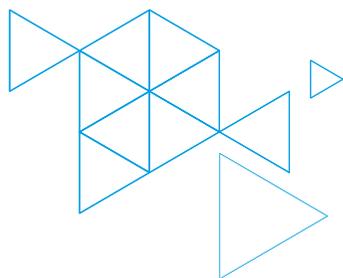
▷ **Jurisprudences ayant jugé suffisamment établie la réalité du projet :**

CAA Marseille, 3 nov. 2014, n°13MA00060

« la réalité de l'opération est attestée par l'existence d'une servitude de secteur d'études instituée par le PLU, en cohérence avec l'une des orientations d'aménagement et du rapport de présentation du PLU » ;

CAA Nantes, 1^{er} mars 2013, n°11NT01074

Référence au PLH et aux OAP du PLU prévoyant le désenclavement



et l'optimisation du foncier sur le secteur avec la production de logements sur une SHON de 2000 m², 20 logements sociaux et la réalisation d'une liaison douce ;

Conseil d'État, 19 déc. 2019, Cne de Villemomble, n°420227 :

Réalisation d'un programme immobilier de 40 logements sociaux par un OPH - préemption justifiée par la carence quant aux objectifs légaux de production de logements sociaux bien qu'aucune politique de l'habitat ou projet d'aménagement propre au secteur n'aient été préalablement définis ;

▶ Jurisprudences ayant jugé insuffisamment établie la réalité du projet :

CE, 7 mai 2010, n°332211 :

À la date de la décision de préemption, le lieu d'implantation de cet équipement public n'était pas encore déterminé, la question faisant l'objet d'une étude confiée quelques jours avant à un cabinet ;

CAA Lyon 8 juin 2010, n°09LY00319

Création de réserves foncières en vue de développer des logements sociaux, mais sans supporter aucun élément de nature à établir la réalité et l'antériorité du projet ;

CAA Bordeaux, 16 nov. 2009, n°09BX00269

Réaliser à moyen terme des lieux à vocation culturelle et salle de réunion, mais sans apporter aucun élément de nature à établir l'antériorité du projet ;

CAA Nantes, 27 juil. 2018, n°17NT03335

Préemption sur une propriété riveraine du projet d'aménagement ayant fait l'objet d'une étude, alors qu'aucune autre pièce ne permet d'établir que la commune avait décidé d'entreprendre, sur la parcelle préemptée, une action ou une opération d'aménagement au sens de l'art L. 300-1 CU.

CE, 15 juill. 2020, n°432325

Projet jugé non réaliste au regard du schéma de faisabilité dont il ressort que la parcelle destinée à accueillir des logements est quasiment enclavée, est soumise à des aléas technologiques (zone de dangers d'une centrale hydroélectrique, proche d'une plateforme chimique) ainsi qu'à un zonage conditionnant la construction de logements à des mesures de confinement.

3^e préalable : la mise en œuvre du droit de préemption répond-elle à un intérêt général suffisant ?

▶ Jurisprudences ayant reconnu un intérêt général suffisant

CE, 6 juin 2012, « Société RD Machines Outils », n°342328

Faits : un EPCI veut créer des ateliers relais, une étude en a démontré la faisabilité sur le bien préempté, l'EPCI a adressé une offre d'achat et engagé des études pour estimer les travaux de réhabilitation. Le juge considère qu'il a suffisamment démontré la réalité et la nature adéquate de son projet.

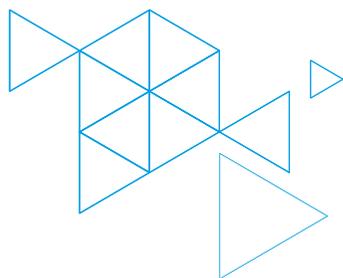
Mais l'acquéreur évincé fait valoir que la superficie d'environ cinq hectares du tènement préempté est disproportionnée au regard du projet envisagé et que par suite, elle ne revêt pas un intérêt général suffisant. Le juge indique en effet : « *Considérant [...] ; qu'en outre, la mise en œuvre de ce droit doit, eu égard notamment aux caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, répondre à un intérêt général suffisant ;* ». En l'espèce, le Juge considère que « *compte tenu de la nature de ce projet, dont la réalisation est programmée en plusieurs phases et nécessite des aires de stationnement, de livraison et de stockage, et du fait qu'une préemption limitée à une partie seulement du terrain concerné par la déclaration d'intention d'aliéner n'était pas légalement possible* » la préemption répond à un intérêt général suffisant.

CAA Lyon, 7 févr. 2019, n°18LY02156

Validation de la préemption d'une parcelle en zones d'activités pour la céder à une entreprise contiguë souhaitant développer son activité car :

- Entreprise bénéficiaire de la rétrocession implantée depuis 2001 sur les parcelles jouxtant la parcelle préemptée, ayant vu son chiffre d'affaire fortement progresser depuis 2011, employant neuf salariés en CDI et, de façon occasionnelle, des salariés handicapés ; elle avait fait savoir au propriétaire sa volonté d'acquérir car impossibilité de construire un bâtiment de stockage sur ses parcelles qui sont situées en majeure partie en zone inondable d'aléa fort au plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) en cours de révision, dans laquelle aucune extension des constructions existantes n'est autorisée.

- **La collectivité justifiait donc d'un projet en vue d'organiser le maintien et l'extension d'une activité économique, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.**



- Compte-tenu de ces éléments, le développement de l'activité de la société V... étant conditionné par la disposition d'une capacité d'extension sur la parcelle préemptée, qui est bâtie et jouxte ses installations, **la décision en litige est justifiée par un intérêt général suffisant.**

- Par suite, les circonstances que l'acquéreur évincé justifierait d'un projet pouvant concourir aux objectifs poursuivis par la collectivité, sont sans incidence sur la légalité de la préemption.

- La préemption étant justifiée par des considérations d'intérêt général, il y a lieu d'écarter le moyen tiré du détournement de pouvoir.

Jurisprudence relative à la procédure d'exercice du DPU

▶ **Compétence possible du maire lorsque la commune est titulaire du droit de préemption**

CE, 30 décembre 2003, « commune de Saint-Gratien », n° 249402

*« Considérant [...] qu'un maire peut se voir déléguer par le conseil municipal, pour la durée de son mandat, non seulement l'exercice du droit de préemption dont la commune est titulaire, mais aussi le pouvoir de déléguer, à l'un des mandataires mentionnés à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, cet exercice pour une opération donnée ; **que dans le cas où le conseil municipal a consenti une telle délégation de pouvoir et ne l'a pas ultérieurement rapportée, il doit être regardé comme s'étant dessaisi de sa compétence et n'est, dès lors, plus compétent pour déléguer l'exercice de son droit de préemption à une autre personne publique à l'occasion de l'aliénation d'un bien, sauf en cas d'empêchement du maire ; »***

▶ **Concernant l'acquéreur évincé**

CAA Versailles, 23 mars 2017, Cne de Brunoy c/ Sté Simober, n°15VE01734

La notification de la décision de préemption à l'acquéreur évincé mentionné le cas échéant dans la déclaration d'intention d'aliéner n'est pas une condition de légalité de la décision de préemption : elle ne sert qu'à faire courir les délais de recours contentieux contre lui qui, sans cela, ne courent pas.



Les éléments d'information contenus dans cette fiche sont fournis au regard de la réglementation en vigueur et de la jurisprudence existant à la date de sa publication. Il s'agit d'une information générale qui ne saurait servir à résoudre des cas particuliers. La mise en œuvre de l'outil décrit ne saurait engager en aucun cas l'Établissement Public Foncier de Bretagne. Aucune utilisation commerciale de la présente fiche n'est autorisée.