



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

urbanisme

Question écrite n° 2595

Texte de la question

Reprenant les termes de la question écrite qu'elle avait posée le 10 octobre 2006 sous la précédente législature, demeurée sans réponse, Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables, sur le fait qu'une commune peut organiser un droit de préemption urbain. Elle souhaiterait qu'il lui indique si ce droit de préemption doit obligatoirement correspondre à des emprises ayant pour but de mettre en oeuvre un projet d'aménagement ou une politique locale de l'habitat, ou s'il peut être exercé dans le seul but d'empêcher la vente d'un terrain ou d'un immeuble dont le prix est jugé excessif par la municipalité. Dans ce dernier cas, elle souhaiterait également qu'il lui précise s'il ne conviendrait pas de mettre en oeuvre des garde-fous afin d'éviter des décisions arbitraires variant selon les affinités du maire.

Texte de la réponse

L'article L. 211-1 du code de l'urbanisme prévoit que « les communes dotées d'un plan d'occupation des sols (POS) rendu public ou d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ». Cette délibération n'a pas à être motivée par la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement ou d'une politique locale de l'habitat. Pour les communes dotées d'une carte communale, en revanche, la délibération instituant un droit de préemption dans un ou plusieurs périmètres délimités par la carte doit être motivée par la réalisation d'un équipement ou d'un projet d'aménagement. Si la délibération instituant un droit de préemption urbain n'a pas à être motivée, s'agissant de communes dotées d'un POS rendu public ou d'un PLU approuvé, il n'en va pas de même pour la décision individuelle de préemption. L'article L. 210-1 du code de l'urbanisme prévoit en effet que « toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé ». Ce même article dispose par ailleurs que les droits de préemption sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement. De plus, l'article L. 213-11 du code de l'urbanisme prévoit que les biens préemptés doivent être utilisés ou aliénés pour la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations d'aménagement. La loi n'impose pas de délai pour la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement. Elle prévoit néanmoins que si la commune décide d'utiliser ou d'aliéner à d'autres fins un bien acquis depuis moins de cinq ans par exercice du droit de préemption, elle doit alors en informer les anciens propriétaires et leur proposer, en priorité, la rétrocession du bien en question. L'ensemble de ces dispositions est de nature à éviter un usage arbitraire du droit de préemption urbain par les communes.

Données clés

Auteur : [Mme Marie-Jo Zimmermann](#)

Circonscription : Moselle (3^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2595

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : Écologie, développement et aménagement durables

Ministère attributaire : Écologie, développement et aménagement durables

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 7 août 2007, page 5106

Réponse publiée le : 1er janvier 2008, page 63