ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

droit de préemption

Question écrite n° 21168

Texte de la question

M. Jean-Marie Aubron demande à M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement si le périmètre du droit de préemption urbain mis en place par une commune peut scinder en deux parties (l'une soumise au DPU, l'autre non) des parcelles de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou si ce périmètre doit épouser les limites parcellaires. Cette question est notamment susceptible de se poser en zone rurale où la commune peut souhaiter exercer son droit de préemption sur les parties urbanisées du POS, alors que les bandes de terrain comprennent à la fois des immeubles bâtis et de grands jardins situés à l'arrière de ceux-ci.

Texte de la réponse

L'article L. 211-1 du code de l'urbanisme dispose qu'un périmètre de droit de préemption urbain peut, conformément à sa vocation, faciliter les opérations d'aménagement en milieu urbain, être institué par délibération dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols opposable aux tiers « sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé en application de l'article L. 311-4 ou par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1, lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires ». La délimitation du périmètre sur lequel peut être instauré un droit de préemption urbain dépend donc principalement du plan d'occupation des sols et aucune disposition du code de l'urbanisme n'oblige à faire coïncider cette délimitation avec les limites cadastrales ou les limites de propriété. La jurisprudence récente du Conseil d'Etat (CE du 23 juin 1995, commune de Bouxières-aux-Dames c/M. Aimond, req. n° 128-151) a confirmé que le droit de préemption ne peut être exercé sur aucune fraction d'une unité foncière lorsque cette unité foncière est située pour partie seulement à l'intérieur du périmètre de préemption. En effet, la préemption partielle serait impossible puisque susceptible de déprécier le surplus de terrain non préempté et donc de créer un préjudice non indemnisable en vertu de l'article L. 213-4, ce qui irait à l'encontre du principe d'égalité devant les charges publiques. La préemption de la totalité de l'unité foncière, dans ce même cas d'espèce, serait aussi illégale, puisque ne respectant pas les limites territoriales du droit de préemption urbain institué, lesquelles ne peuvent être modifiées que dans les conditions prévues à l'article L. 211-1. En conclusion, l'acquisition d'une propriété par voie de préemption n'est pas possible, lorsque celle-ci est située en partie seulement dans un périmètre de préemption. Néanmoins, les communes peuvent acquérir des biens immobiliers à l'amiable ou par voie d'expropriation. Dans ce dernier cas, l'indemnité versée au propriétaire peut tenir compte d'une éventuelle dépréciation du surplus lorsqu'il n'est pas fait réquisition d'emprise totale.

Données clés

Auteur : M. Jean-Marie Aubron
Circonscription : Moselle (8e circonscription) - Socialiste
Type de question : Question écrite

Version web : https://www.assemblee-nationale.fr/dyn/11/questions/QANR5L11QE21168

Numéro de la question : 21168
Rubrique : Urbanisme
Ministère interrogé : équipement et transports
Ministère attributaire : logement

Date(s) clée(s)

Question publiée le : 9 novembre 1998, page 6094
Réponse publiée le : 1er février 1999, page 659