



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

urbanisme

Question écrite n° 20238

## Texte de la question

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, sur le cas d'une commune qui a instauré une zone de préemption. Elle souhaiterait qu'il lui indique si le maire peut décider d'exercer le droit de préemption urbain sur la moitié seulement d'une parcelle que son propriétaire a l'intention de vendre.

## Texte de la réponse

Jusqu'à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000, l'autorité compétente, dans l'hypothèse de la vente d'une unité foncière dont certaines parcelles étaient situées dans une zone soumise au droit de préemption et d'autres à l'extérieur de cette zone, ne pouvait préempter ni les parcelles situées dans la zone de préemption ni celles situées à l'extérieur de cette zone (Conseil d'État, 23 juin 1995, commune de Bouxières-aux-Dames, n° 128151). La loi SRU a introduit l'article L. 213-2-1 dans le code de l'urbanisme. Cet article permet, lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, l'exercice du droit de préemption sur la fraction d'une unité foncière comprise à l'intérieur d'une partie de commune soumise à un des droits de préemption institués en application du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme. Le propriétaire peut alors exiger que le titulaire du droit de préemption se porte acquéreur de l'ensemble de l'unité foncière. Donc, dans l'hypothèse précédemment vue, seul le propriétaire peut exiger de la commune qu'elle achète également la partie du bien située en dehors de la zone de préemption. La commune ne peut pas le décider unilatéralement mais si le propriétaire le demande, la préemption de la totalité de l'unité foncière est alors de droit, la préemption isolée d'une ou de plusieurs des parcelles situées en dehors de la zone de préemption restant, quant à elle, impossible (Conseil d'État, 21 mai 2008, Société EPM - Executive Project et management, n° 310951). De même, dans l'hypothèse de la vente d'une unité foncière totalement située en zone de préemption, la préemption d'une ou de plusieurs parcelles de cette unité est impossible. Il en est de même de la vente d'une seule parcelle située en zone de préemption, qui ne peut faire l'objet d'une préemption qui ne porterait que sur une partie seulement de sa superficie totale. Le nouvel article L. 213-2-1 du code de l'urbanisme ne doit en effet permettre à l'autorité compétente de porter atteinte à la consistance d'un bien totalement inclus dans une zone de préemption.

## Données clés

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

**Circonscription :** Moselle (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 20238

**Rubrique :** Communes

**Ministère interrogé :** Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

**Ministère attributaire :** Écologie, énergie, développement durable et aménagement du territoire

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 8 avril 2008, page 2945

**Réponse publiée le** : 2 septembre 2008, page 7571