

ZONES D'APPLICATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain peut être institué dans les communes dotées :

- d'un plan local d'urbanisme ;
- d'une carte communale.

Attention : préciser, dans la délibération instituant le droit de préemption urbain, qu'il s'applique sur les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) du territoire communal.

PUBLICITE DES DELIBERATIONS RELATIVES AU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Pour devenir exécutoires, les délibérations relatives au droit de préemption urbain font l'objet de mesures de publicité spécifiques.



Dès retour du contrôle de légalité et affichage en Mairie pendant un mois, il convient d'insérer la mention de la délibération dans deux journaux d'annonces légales du département (Article R.211-2 du Code de l'urbanisme) et de pouvoir justifier de la formalité.

Exemple d'insertion :

Commune de ...

*Institution
du droit de préemption urbain*

*Par délibération en date du .././..., le
conseil municipal de la Commune de ...
a institué le droit de préemption urbain
sur les zones U et AU du Plan Local
d'Urbanisme approuvé le .././....*

*Le dossier est tenu à la disposition du
public à la mairie aux jours et heures
habituels d'ouverture et à la Préfecture.*

L'article R.211-3 du Code de l'urbanisme prévoit également une information à destination des professions juridiques (chambre départementale des notaires et barreaux), direction départementale des finances publiques, greffe des tribunaux judiciaires.



A défaut, en cas de procédure contentieuse, la préemption sera immédiatement annulée.

DELEGATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN AU MAIRE (Article L.2122-22 du CGCT)

La délibération du conseil municipal déléguant le DPU au Maire dans son point n°15 ne doit pas reprendre littéralement les termes du Code général des collectivités territoriales :

15° D'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues aux articles L.211-2 à L.211-2-3 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code dans les conditions que fixe le conseil municipal.

En cas de contentieux, toute préemption en vertu de cette délégation, ainsi rédigée, serait considérée comme illégale, le conseil municipal n'ayant pas fixé les conditions.

De même toute délégation du DPU par délibération du conseil municipal pourrait être annulée, le conseil municipal ayant perdu la compétence du DPU au profit du Maire, en vertu de la même délibération.

Exemples de rédaction possible :

* 15° D'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues aux articles L.211-2 à L.211-2-3 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code.

* 15° D'exercer, au nom de la commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme, que la commune en soit titulaire ou délégataire, de déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien selon les dispositions prévues aux articles L.211-2 à L.211-2-3 ou au premier alinéa de l'article L.213-3 de ce même code, **jusqu'à hauteur de 300 000 € (par exemple).**

Pour éviter l'illégalité des décisions de préemption en contentieux, si, après vérification de vos délibérations, vous constatez :

- **une erreur sur les zones d'application du Droit de Préemption Urbain,**
- **une irrégularité sur la publicité d'une délibération relative au Droit de Préemption Urbain,**
- **une irrégularité sur la délégation du Droit de Préemption Urbain au Maire,**

Il convient de reprendre une délibération sans délai.

