



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DES VOSGES

**DIRECTION DE LA REGLEMENTATION,
DES COLLECTIVITES LOCALES ET DES ELECTIONS**

Bureau du contrôle de légalité et
de l'urbanisme

Juin 2016

Flash info Urbanisme n° 01/2016

L'exercice du Droit de Prémption Urbain

La mise en œuvre du Droit de Prémption Urbain (DPU) doit respecter des règles de fond et de forme.

La forme

Pour être correcte, la délibération décidant d'user du DPU, à l'occasion d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA), doit viser les textes suivants :

- la délibération du Conseil Municipal instaurant le droit de préemption urbain sur la ou les zones concernées par l'opération d'aménagement ;
- les articles L210 -1, L. 211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants, L. 300-1 et R. 211-1 et R. 213-1 du code de l'urbanisme.

Le fond

L'exercice du DPU doit être motivé au regard des dispositions de l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme et réunir les conditions cumulatives suivantes :

- **Le rattachement à un projet réel et antérieur à la DIA**, répondant aux actions ou opérations mentionnés à l'article L. 300-1 du Code l'Urbanisme, le tout motivé dans la délibération d'exercice.

Ne sont par exemple pas suffisamment motivées :

- une décision de préemption qui traduit la volonté de réaliser un projet d'aménagement d'ensemble d'un secteur intégrant un terrain, selon les orientations définies lors de la création de la zone d'aménagement ;

- la simple référence au classement de la parcelle acquise « *en zone IAU, zone destinée au développement de l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* » ;
- toute formule générale, vague ou imprécise qui se bornerait à retranscrire les dispositions du code de l'urbanisme.

En revanche, une décision qui traduit la volonté de réaliser une opération d'aménagement et de programmation concrète, en renvoyant, par exemple, à la création d'une voirie d'accès à une future zone pavillonnaire ou à la construction d'un parking est suffisamment motivée.

- **La présence de la nature de ce projet dans la décision de préemption.** Pour être régulière, la décision doit préciser expressément et clairement l'objet qu'elle vise, pour que la nature véritable de l'opération poursuivie, ses objectifs et ses liens avec le projet d'origine, soient immédiatement identifiables.
- **Des objectifs et un intérêt général visés qui la justifient et qui peuvent** être rattachée aux actions ou opérations mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme :
 - « *Mettre en œuvre une politique locale de l'habitat ;*
 - *maintenir, étendre ou accueillir des activités économiques ;*
 - *développer des loisirs et du tourisme ;*
 - *réaliser des équipements collectifs ;*
 - *lutter contre l'insalubrité ; opérer une restructuration urbaine ;*
 - *sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ;*
 - *protéger des espaces naturels* ».

Une décision qui se bornerait à mentionner l'article L. 300-1 ou l'un de ses objectifs est irrégulière, notamment la seule référence à la politique foncière de la commune.

Elle doit, en outre, faire apparaître l'intérêt général au titre duquel elle est exercée.

A noter que, nonobstant l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de travaux en vue de l'amélioration de la sécurité des usagers, des travaux tendant 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, à moins que ces travaux ne soient englobés dans une action ou opération qui répond à celles citées ci-dessus.

