

## Le droit de préemption

### Commentaire de Yasmina Benkrid

Par un arrêt en date du 7 mars 2008, le Conseil d'Etat a assoupli les conditions d'exercice par les Communes du droit de préemption urbain (CE, 7 mars 2008, *Cne de Meung-sur-Loire*, Req n° 288371).

La jurisprudence antérieure avait, sur le fondement de l'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme, imposé aux communes une obligation, particulièrement rigoureuse, de motivation.

L'article L. 210-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que « *les droits de préemption [...] sont exercés en vue de la réalisation dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis par l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement. Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé [...]* ».

La jurisprudence exigeait, sur ce fondement, que les communes justifient de l'existence, à la date où elles exerçaient leur droit de préemption, d'un projet d'action ou d'opération suffisamment précis et certain. De plus, elles étaient tenues de définir ce projet de manière précise dans la délibération du Conseil Municipal décidant d'exercer le droit de préemption.

Dans cet arrêt, le Conseil d'Etat subordonne la légalité de la préemption à ce que la commune ait justifié, à la date où elle exerçait son droit de préemption, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objectifs mentionnés à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme, d'une part, et à ce que la nature du projet de préemption apparaissait dans la délibération, d'autre part.

Toutefois, le Conseil d'Etat n'impose plus aux communes de rapporter la preuve de l'existence d'un projet précis et certain à la date de la préemption.

En l'espèce, le Conseil d'Etat a considéré que la Commune de Meung-sur-Loire avait un projet justifiant la préemption dans la mesure où il ressortait des pièces du dossier que la Commune menait dans le secteur en litige, à la date de la préemption, une politique de réaménagement et de revitalisation et que la délibération en cause visait à acquérir et aménager une grange située dans ces îlots en vue d'y accueillir une activité économique (le fait d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économiques est une des opérations visées à l'article L. 300-1 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, la délibération de la Commune de Meung-sur-Loire était suffisamment motivée alors même que les caractéristiques précises du projet n'étaient toujours pas définies.

En effet, le Conseil d'Etat indique que les caractéristiques précises du projet d'action ou d'aménagement n'ont pas à être définies à la date où la collectivité exerce son droit de préemption.

Les communes ne sont donc plus tenues qu'à définir la finalité et la nature du projet sur le fondement duquel elles décident d'exercer leur droit de préemption.

Il en résulte que les communes pourront exercer plus facilement leur droit de préemption urbain.