

# Effets de la délivrance d'un certificat d'urbanisme sur les règles d'exercice du droit de préemption urbain

14<sup>ème</sup> législature

Question écrite n° 03713 de M. Jean-Pierre Sueur (Loiret - SOC)

publiée dans le JO Sénat du 20/12/2012 - page 2944

M. Jean-Pierre Sueur appelle l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur les effets que peut, dans certains cas, entraîner la délivrance d'un certificat d'urbanisme en matière d'application des règles d'exercice du droit de préemption urbain. L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme prévoit que tout certificat d'urbanisme indique au moins les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain. L'article R. 410-15 dispose que « le certificat d'urbanisme indique si le bien est situé ou non à l'intérieur du périmètre d'un des droits de préemption définis par le code de l'urbanisme ». L'article L. 410-1 dispose ensuite que « lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ». Cette rédaction laisse supposer que l'application d'un droit de préemption pourrait être bloquée par la délivrance d'un certificat d'urbanisme. Or, si le droit de préemption existe, une déclaration d'intention d'aliéner s'impose en tout état de cause. Il lui demande en conséquence de bien vouloir lui indiquer si le droit de préemption urbain exercé par la commune peut s'appliquer lorsque celui-ci a été institué postérieurement à la délivrance du certificat d'urbanisme.

## Réponse du Ministère de l'égalité des territoires et du logement

publiée dans le JO Sénat du 12/09/2013 - page 2644

L'article L. 410-1 du code de l'urbanisme précise que : « lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la délivrance d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique ». Le droit de préemption urbain n'y figure pas, car il constitue de fait une limitation administrative au droit de propriété. Un récent arrêt du 21 mai 2008 n° 296156 du Conseil d'État publié au recueil Lebon le réaffirme : « toute décision de préemption d'un bien apporte une limitation au droit de propriété ». En conséquence, si le droit de préemption est instauré postérieurement à la délivrance d'un certificat d'urbanisme

sur un terrain, il ne peut pas être appliqué en cas de vente dudit terrain pendant la durée de validité du certificat d'urbanisme.