

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE DIJON**

N° 2200260

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

M.

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

Mme  
Rapporteure

Le tribunal administratif de Dijon

Mme  
Rapporteure publique

(1<sup>ère</sup> chambre)

Audience du 7 septembre 2023  
Décision du 21 septembre 2023

68-02-01

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 27 janvier 2022 et deux mémoires complémentaires enregistrés les 25 février 2022 et 27 juillet 2023, M. représenté par l'association d'avocats Thémis, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) d'annuler l'arrêté du 7 janvier 2022, par lequel le maire de Bézouotte a exercé le droit de préemption urbain sur un bien immobilier sis cadastré sous la section A n° 174, mis en vente par le :t dont il s'était porté acquéreur ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Bézouotte la somme de 2 760 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la décision est entachée d'un vice d'incompétence en l'absence de délibération du conseil municipal dûment publiée décidant d'exercer le droit de préemption ou donnant délégation au maire ;

- elle ne satisfait pas à l'exigence de motivation fixée par l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;

- l'avis du service des domaines n'a pas été sollicité, ce qui entache la régularité de la procédure ;

- l'arrêté n'a pas été notifié et publié dans le délai prescrit, en violation de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme ;
- la décision est entachée d'erreur de droit, le bien se situant au moins pour partie en zone agricole et en zone naturelle, donc en dehors du périmètre du droit de préemption ;
- la décision méconnaît les articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, faute d'indiquer avec suffisamment de précision le motif en vue duquel le droit de préemption est exercé et de justifier de la réalité d'un projet.

La commune de Bézouotte a été mise en demeure de présenter des observations.

La date de clôture d'instruction a été fixée au 11 août 2023 par une ordonnance du 27 juillet 2023.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme
- les conclusions de \_\_\_\_\_, rapporteure publique ;
- les observations de Me Weber, représentant M. Muller.

Considérant ce qui suit :

1. Par arrêté du 7 janvier 2022, le maire de Bézouotte a exercé le droit de préemption urbain sur un bien immobilier sis \_\_\_\_\_ cadastré sous la section A n° 174, mis en vente par le groupement foncier agricole (GFA) de la Bonne Entente. M. \_\_\_\_\_ qui s'était porté acquéreur de ce bien, demande l'annulation de cet arrêté.

Sur les conclusions en annulation :

2. Aux termes de l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme : « *Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, (...)* ». Il résulte de ces dispositions que le droit de préemption d'une commune dotée d'un plan local d'urbanisme ne peut s'exercer que dans les zones urbaines et dans les zones d'urbanisation future délimitées par ce plan dans lesquelles elle a institué un droit de préemption urbain. Si l'article L. 213-2-1 du même code permet à la commune, lorsque la réalisation d'une opération d'aménagement le justifie, d'exercer son droit de préemption urbain sur la fraction de l'unité foncière mise en vente qui est comprise dans une zone soumise à ce droit, et précise qu'en ce cas le propriétaire peut exiger de la commune qu'elle se porte acquéreur de l'ensemble de cette unité foncière, il n'autorise pas la commune à préempter ceux des éléments d'un ensemble immobilier faisant l'objet d'une déclaration d'intention d'aliéner unique qui sont situés dans une zone où le droit de préemption ne peut pas s'exercer.

3. En l'espèce, la parcelle est classée pour sa partie nord en zone N, pour sa partie centrale en zone A, seule sa partie sud étant classée en zone AU du plan local d'urbanisme. Par suite, la commune de Bézouotte ne pouvait exercer son droit de préemption urbain sur l'ensemble de cette parcelle.

4. Pour l'application de l'article L. 600-4-1, aucun des autres moyens invoqués par M. Muller n'est susceptible de fonder l'annulation de l'acte attaqué.

5. Il résulte de ce qui précède que M. est fondé à demander l'annulation de l'arrêté du maire de Bézouotte du 7 janvier 2022 portant exercice du droit de préemption urbain.

Sur les frais liés au litige :

6. Il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune de Bézouotte une somme de 1 500 euros à verser à M. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DÉCIDE :

Article 1<sup>er</sup> : L'arrêté du maire de Bézouotte du 7 janvier 2022 portant exercice du droit de préemption urbain sur le bien immobilier cadastré est annulé.

Article 2 : La commune de Bézouotte versera une somme de 1 500 euros à M. au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Le présent jugement sera notifié à M. , à la commune de Bézouotte et à M.

Délibéré après l'audience du 7 septembre 2023, à laquelle siégeaient :

M. président,  
Mme première conseillère,  
M. premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 21 septembre 2023.

La rapporteure,

Le président,

La greffière,

La République mande et ordonne au préfet de la Côte-d'Or en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution du présent jugement.

Pour expédition,  
La greffière,