## TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

N° 2104727	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE		
	AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS		
Mme Fabienne Corneloup Rapporteure	Le tribunal administratif de Montpellier		
M. François Goursaud Rapporteur public	(1 <sup>ère</sup> chambre)		
Audience du 9 novembre 2023 Décision du 23 novembre 2023			
C			
Vu la procédure suivante :			
Par une requête enregistrée, représentées par Me Boillot	e le 10 septembre 2021, let		
13 avril 2021, ensemble la décision	n de préemption n°001-2021 du 9 avril 2021, notifiée le explicite de rejet du recours gracieux du 28 juillet 2021 notifiée maire de ( a exercé le droit de préemption urbain sur la 5 sise 1 2021 au 1021 u ;		
2°) de condamner la comm des dispositions de l'article L. 761-	nune de de à leur verser la somme de 3 000 euros au titre 1 du code de justice administrative.		
urbain des lors que la délégation coopération intercommunale à la co - la motivation est insuffisa	pas l'autorité compétente pour exercer le droit de préemption du droit de préemption urbain de l'établissement public de ommune est irrégulière ; ante au regard de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ; prouve pas la réalité du projet ;		

- le maire en prenant cette décision a fait preuve d'un détournement de pouvoir.

Par un mémoire en défense, enregistré le 30 novembre 2021, la commune de ( représentée par la S
Elle fait valoir que les moyens soulevés par la ne sont pas fondés.
Vu les autres pièces du dossier.  Vu : - le code général des collectivités territoriales ; - 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 Corneloup, présidente-rapporteure,  - les conclusions de M. Goursaud, rapporteur public,  - et les observations de Me Constantidines, représentant la S  et de Me I  , représentant la commune de
Considérant ce qui suit :
s'est portée acquéreur de la parcelle cadastrée section A n° 1525, située au :  s. A la suite de la déclaration d'intentior d'aliéner, réceptionnée le 15 février 2021, par décision du 9 avril 2021, le maire de la commune de a exercé le droit de préemption urbain en visant la délibération du conseil de Montpellier Méditerranée Métropole en date du 18 novembre 2019, adoptant le nouveau programme local de l'habitat (PLH) pour la période 2019-2024, et en indiquant que la préemptior permettra de mettre en œuvre le projet urbain de la commune et de réaliser un programme de logements dont environ 50 % de logements sociaux. La S  et l  ; acquéreurs évincés, demandent l'annulation de cette décision du 9 avril 2021, ensemble la décision explicite de rejet du recours gracieux du 28 juillet 2021.

## Sur les conclusions à fin d'annulation :

2. Aux termes de l'article L. 211-2 du code de l'urbanisme, la compétence en matière de plan local d'urbanisme (PLU) d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre emporte de plein droit compétence pour cet établissement en matière de droit de préemption

urbain. Aux termes de l'article L. 213-3 du même code : « Le titulaire du droit de préemption peut déléguer son droit à l'Etat, à une collectivité locale, à un établissement public y ayant vocation ou au concessionnaire d'une opération d'aménagement. Cette délégation peut porter sur une ou plusieurs parties des zones concernées ou être accordée à l'occasion de l'aliénation d'un bien. Les biens ainsi acquis entrent dans le patrimoine du délégataire ». Aux termes de l'article L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales : « Le président est l'organe exécutif de l'établissement public de coopération intercommunale. (...) / Le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut, par délégation de son organe délibérant, être chargé d'exercer, au nom de l'établissement, les droits de préemption, ainsi que le droit de priorité, dont celui-ci est titulaire ou délégataire en application du code de l'urbanisme. Il peut également déléguer l'exercice de ces droits à l'occasion de l'aliénation d'un bien, dans les conditions que fixe l'organe délibérant de l'établissement. Il rend compte à la plus proche réunion utile de l'organe délibérant de l'exercice de cette compétence ». Aux termes de l'article L. 5211-10 du code général des collectivités territoriales : « (...) / Le président, les vice-présidents ayant reçu délégation ou le bureau dans son ensemble peuvent recevoir délégation d'une partie des attributions de l'organe délibérant à l'exception : / 1° Du vote du budget, de l'institution et de la fixation des taux ou tarifs des taxes ou redevances ; / 2° De l'approbation du compte administratif ; / 3° Des dispositions à caractère budgétaire prises par un établissement public de coopération intercommunale à la suite d'une mise en demeure intervenue en application de l'article L. 1612-15 ; / 4° Des décisions relatives aux modifications des conditions initiales de composition, de fonctionnement et de durée de l'établissement public de coopération intercommunale ; / 5° De l'adhésion de l'établissement à un établissement public ; / 6° De la délégation de la gestion d'un service public ; / 7° Des dispositions portant orientation en matière d'aménagement de l'espace communautaire, d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire et de politique de la ville. / Lors de chaque réunion de l'organe délibérant, le président rend compte des travaux du bureau et des attributions exercées par délégation de l'organe délibérant, / (...) ».

- 3. Il résulte de la combinaison de ces dispositions que le président d'un établissement public de coopération intercommunale peut se voir déléguer par l'organe délibérant, pour la durée de son mandat, non seulement l'exercice du droit de préemption dont l'établissement est titulaire, mais aussi le pouvoir de déléguer, à l'un des mandataires mentionnés à l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, cet exercice pour une opération donnée.
- 4. Il ressort des pièces du dossier que le conseil de Montpellier Méditerranée Métropole a donné délégation à son président à l'effet de déléguer le droit de préemption urbain sur une ou plusieurs parties des zones concernées par ce droit. Par décision du 4 janvier 2016, le président de Montpellier Méditerranée Métropole a décidé de : « déléguer à la commune de du droit de préemption urbain sur les zones U et AU du PLUI du territoire de ladite commune ». Cette délégation accordée sans lien avec l'aliénation d'un bien n'a pas pu légalement fonder la compétence de la commune de à exercer le droit de préemption urbain de telle sorte que son maire ne pouvait mettre en œuvre la délégation que lui avait consentie le conseil municipal le 4 juin 2020 pour exercer au nom de la commune le droit de préemption urbain. La commune ne peut utilement se référer à l'article L. 5211-10 précité du code général des collectivités territoriales qui fixe les matières susceptibles d'être déléguées par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale au président dès lors que seules les dispositions de l'article L. 5211-9 du code général des collectivités territoriales s'appliquent au droit de préemption urbain. Le 9 avril 2021, le maire de C n'était dès lors pas légalement habilité à exercer le droit de préemption urbain. Il résulte de ce qui précède que la décision attaquée est entachée d'incompétence.

5. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est susceptible de fonder l'annulation de la décision contestée.
6. Il résulte de ce qui précède que la
Sur les frais liés au litige :
7. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de la 5. , qui ne sont pas dans la présente instance la partie perdante, quelque somme que ce soit, au titre des frais exposés par la commune de et non compris dans les dépens.
8. Il y a lieu en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de faire application de ces dispositions et de mettre à la charge de la commune de des frais non compris dans les dépens exposés par la 5.
DECIDE:
Article 1 <sup>er</sup> : La décision de préemption n°001-2021 du 9 avril 2021, ensemble la décision explicite de rejet du recours gracieux du 28 juillet 2021, par lesquelles le maire de a exercé le droit de préemption urbain sur la parcelle cadastrée section A n° 1525 sont annulées.
Article 2: La commune de Castries versera à la
Article 3: Les conclusions présentées par la commune de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la 5 et à la commune de .

et l

Délibéré après l'audience du 9 novembre 2023, à laquelle siégeaient :

Mme Corneloup, présidente, Mme Couégnat, première conseillère, M. Huchot, premier conseiller.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 23 novembre 2023.

La présidente-rapporteure

L'assesseure la plus ancienne,

F. Corneloup

La greffière,

M. Chouart

La République mande et ordonne au préfet de l'Hérault 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 de la présente décision.

Pour expédition conforme,

Montpellier, le 23 novembre 2023.

La greinere

M. Chouar