

TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE LYON

N° 2101380

---

M. [REDACTED]

---

Mme Marine Flechet  
Rapporteuse

---

Mme Marie Monteiro  
Rapporteuse publique

---

Audience du 29 septembre 2022  
Décision du 13 octobre 2022

---

68-02-01-01-01

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Lyon

2<sup>ème</sup> chambre

Vu la procédure suivante :

Par une requête enregistrée le 25 février 2021 M. [REDACTED], représenté par la SELARL Itinéraires Avocats, demande au tribunal :

1°) d'annuler l'arrêté du 13 octobre 2020 par lequel le président de la métropole de Lyon a préempté un bien situé rue Joseph Faure à Givors, ensemble la décision implicite de rejet de son recours gracieux ;

2°) de mettre à la charge de la métropole de Lyon la somme de 2 500 euros sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

[REDACTED] soutient que :

- l'arrêté attaqué est entaché d'incompétence ;
- il est insuffisamment motivé ;
- il méconnaît les articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme dès lors que la préemption ne repose sur aucun projet réel ;
- la préemption ne poursuit pas un objectif d'intérêt général.

Par un mémoire enregistré le 28 octobre 2021, la métropole de Lyon, représentée par la Selas Lega-Cité, conclut au rejet de la requête et à ce que la somme de 3 000 euros soit mise à la charge du requérant sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient qu'aucun des moyens soulevés par le requérant n'est fondé.

Vu l'arrêté attaqué et 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 Flechet,
- les conclusions de Mme Monteiro, rapporteure publique,
- les observations de Me Plénet, représentant M. [REDACTED],
- et les observations de Me [REDACTED], représentant la métropole de Lyon.

Considérant ce qui suit :

1. Par un arrêté du 13 octobre 2020, le président de la métropole de Lyon a exercé, au nom de cette dernière, son droit de préemption urbain sur un bien situé rue [REDACTED] à Givors. M. [REDACTED], acquéreur évincé du bien préempté, demande au tribunal l'annulation de cet arrêté ainsi que de la décision implicite de rejet de son recours gracieux formé contre cet acte.

#### **Sur les conclusions à fin d'annulation :**

2. Aux termes de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme : « *Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à 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. (...) / Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat (...), la décision de préemption peut (...) se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine* ». L'article L. 300-1 du même code dispose : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels./ L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations.* ».

3. Il résulte de ces dispositions que les collectivités et établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, s'ils justifient, à la date à laquelle ils l'exercent, de la réalité d'un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, alors même que les caractéristiques précises de ce projet n'auraient pas été définies à cette date et, d'autre part, s'ils font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption. La mise en œuvre du droit de préemption urbain doit, eu égard notamment aux

caractéristiques du bien faisant l'objet de l'opération ou au coût prévisible de cette dernière, répondre à un intérêt général suffisant.

4. Il ressort de l'arrêté en litige que la métropole de Lyon a entendu exercer le droit de préemption urbain sur le bien en cause pour, en premier lieu, résorber l'habitat dégradé. L'arrêté critiqué révèle que la préemption est justifiée, en deuxième lieu, par la volonté de constituer une réserve foncière pour la mise en œuvre d'un projet urbain s'inscrivant dans la stratégie de revitalisation du centre-ville de Givors. L'acte contesté justifie la préemption, en dernier lieu, par la circonstance que la parcelle se situe dans le prolongement de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Oussekinne et en mitoyenneté d'un foncier propriété de la ville, permettant à plus long terme d'envisager une connexion de part et d'autre de la rue Joseph Faure et de poursuivre le maillage initié sur les îlots du centre.

5. Toutefois, les termes du contrat de ville 2015-2020 identifiant le centre-ville de Givors comme un quartier prioritaire de la ville inscrit au nouveau programme de rénovation urbaine et soulignant la « nécessité de poursuivre et d'achever la transformation urbaine du centre-ville (îlot Oussekinne/Longarini) et de redynamiser le commerce de proximité », avec les objectifs, pour renforcer l'attractivité du centre-ville, d'amélioration du cadre de vie en traitant les quelques espaces délaissés, de parfaire et compléter les opérations de résidentialisation et de continuer la réflexion engagée sur la redynamisation économique tout en engageant également la réflexion sur un nouveau mode de développement autre que commercial, s'ils attestent de la volonté d'intervention dans ce secteur, ne fixent que des orientations générales de la politique de la ville de Givors dans ce périmètre. Ainsi, ce document ne permet pas de démontrer que la métropole poursuivait, dans le cadre de la décision en litige, un projet d'aménagement du secteur qui aurait préexisté à cette décision, laquelle aurait eu pour objet de mettre en œuvre des actions prévues par ce contrat. De même, en se bornant à souligner l'objectif du cahier communal de la ville de Givors incitant à « la recherche d'une offre commerciale diversifiée et complémentaire sur l'ensemble de la commune répondant à la fois aux besoins d'agglomération et aux besoins de proximité (zone commerciale Givors 2 Vallées, centre-ville, Givors-canal, pôles de quartier) », la métropole n'établit pas davantage la réalité d'un projet qui serait mené dans ce cadre. Si la métropole se prévaut également du contexte de création de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Oussekinne, elle ne produit aucune pièce de nature à établir que le bien préempté, situé hors du périmètre de la ZAC, s'inscrirait dans le cadre d'une opération d'aménagement plus globale. A cet égard, la métropole indique seulement que pourrait être envisagé, à plus long terme, un maillage viaire jouxtant la ZAC et reliant le parking de l'école Jean Jaurès et la rue Joseph Faure. Dans ces conditions, les éléments avancés par la métropole de Lyon, qui présentent un caractère d'ordre général, ne suffisent pas à caractériser l'existence, à la date de l'acte contesté, d'un projet d'aménagement spécifique incluant la parcelle préemptée. Enfin, en l'absence de projet plus global de requalification d'ensemble, l'exercice du droit de préemption ne peut être légalement mis en œuvre dans le seul but de lutter contre l'habitat dégradé. La métropole ne peut en conséquence pas plus justifier de la réalité d'un projet par la seule orientation du cahier communal en matière d'habitat tendant à l'amélioration du parc de logement existant grâce à la résorption des logements insalubres. Par suite, M. [REDACTED] est fondé à soutenir que la métropole ne justifie pas de la réalité d'un projet au sens des dispositions précitées de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

6. Pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, seul ce moyen apparaît susceptible de fonder l'annulation de l'acte de préemption attaqué.

7. Il résulte de ce qui précède que M. ■■■■ est fondé à demander l'annulation de la décision attaquée du 13 octobre 2020 ainsi que, par voie de conséquence, la décision rejetant son recours gracieux.

**Sur les frais liés au litige :**

8. Les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que la somme demandée par la métropole de Lyon au titre des frais qu'elle a exposés soit mise à la charge de M. ■■■■, qui n'est pas partie perdante dans la présente instance. En revanche, il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la métropole de Lyon la somme de 1 400 euros à verser à M. ■■■■ sur le fondement de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

DÉCIDE :

Article 1<sup>er</sup> : La décision du 13 octobre 2020 par laquelle le président de la métropole de Lyon a décidé d'exercer le droit de préemption urbain sur un bien situé rue Joseph Faure à Givors et la décision rejetant le recours gracieux de M. ■■■■ sont annulées.

Article 2 : La métropole de Lyon versera la somme de 1 400 (mille quatre cents) euros à M. ■■■■ en application des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la métropole de Lyon sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à M. ■■■■ ■■■■ et à la métropole de Lyon.

Délibéré après l'audience du 29 septembre 2022, à laquelle siégeaient :

M. Jean-Pascal Chenevey, président,  
Mme Karen Mège Teillard, première conseillère,  
Mme Marine Flechet, première conseillère.

Rendu public par mise à disposition au greffe le 13 octobre 2022.

La rapporteure,

Le président,

M. Flechet

J.-P. Chenevey

La greffière,

G. Reynaud

La République mande et ordonne au préfet du Rhône 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,  
Un greffier,