

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF  
DE VERSAILLES**

sl

**N° 1500198**

---

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

SCI GFDI 87

---

**AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS**

M. Besson  
Président-rapporteur

---

Le Tribunal administratif de Versailles,

Mme Syndique  
Rapporteur public

---

(3<sup>ème</sup> Chambre)

Audience du 18 septembre 2015  
Lecture du 2 octobre 2015

---

68-02-01-01  
C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et deux mémoires, enregistrés les 15 janvier, 1<sup>er</sup> avril et 27 avril 2015, la SCI GFDI 87, représentée par Me Teisseyre, demande au tribunal, dans le dernier état de ses écritures :

1°) l'annulation de la décision n° 14-285 du 19 décembre 2014 par laquelle le maire d'Orsay a exercé le droit de préemption urbain sur les parcelles de la SCI La Vauclusienne cadastrées AO 118, AO 324, AO 326 et AO 328 ;

2°) de mettre à la charge de la commune d'Orsay une somme de 6 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- la décision de préemption n'a pas été notifiée à la société venderesse en violation de l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme ;
- la commune ne justifiait, à la date de la décision de préemption dont la motivation est floue, d'aucun projet réel d'aménagement ;
- la décision de préemption ne répond à aucun objectif d'intérêt général.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 25 mars et 3 avril 2015, la commune d'Orsay, représentée par Me Violette, conclut au rejet de la requête et à ce qu'une somme de 5 000 euros soit mise à la charge de la SCI GFDI 87 en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que les moyens soulevés par la SCI GFDI 87 ne sont pas fondés.

Par ordonnance du 28 avril 2015, la clôture d'instruction a été fixée finalement au 22 mai 2015.

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 M. Besson,
- les conclusions de Mme Syndique, rapporteur public,
- les observations de Me Calas, substituant Me Teisseyre, pour la SCI GFDI 87,
- et les observations de Me Violette pour la commune d'Orsay.

Une note en délibéré a été présentée le 18 septembre 2015 pour la commune d'Orsay.

1. Considérant que la SCI GFDI 87 demande l'annulation de la décision n° 14-285 du 19 décembre 2014 par laquelle le maire d'Orsay a exercé le droit de préemption urbain sur les parcelles de la SCI La Vauclusienne cadastrées AO 118, AO 324, AO 326 et AO 328, pour l'acquisition desquelles elle bénéficiait d'une promesse de vente ;

2. Considérant qu'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 (...)* » ; qu'il résulte de ces dispositions que les collectivités titulaires du droit de préemption urbain peuvent légalement exercer ce droit, d'une part, si elles justifient, à la date à laquelle elles 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, si elles font apparaître la nature de ce projet dans la décision de préemption ; qu'en outre, la mise en œuvre de ce droit 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 ;

3. Considérant que la décision attaquée indique que « l'acquisition de cette propriété par la commune permettra la réalisation d'une opération immobilière mixte en accompagnement des projets de développement prévus sur le plateau de Saclay ainsi que dans la zone d'activité de Courtabœuf » et mentionne la triple volonté de la commune « de développer l'offre de logement sur son territoire conformément aux objectifs du SDRIF et de

la loi ALUR notamment », « de maintenir et développer les commerces et services de proximité sur son territoire et particulièrement dans ce quartier majoritairement résidentiel », enfin « d'augmenter son parc de logement social afin de pallier la carence communale en la matière et répondre aux objectifs des lois SRU et ALUR » ;

4. Considérant, toutefois, alors que le projet d'aménagement et de développement durable approuvé le 6 novembre 2010 se borne à faire état d'objectifs généraux destinés à répondre à ceux du plan local de l'habitat, à respecter la loi SRU et à « offrir des logements pour tous », la commune n'a produit qu'une simple pré-étude de projet d'aménagement datée du 30 janvier 2015 et un diagnostic foncier du 26 janvier 2015, postérieurs à la décision attaquée ; qu'elle ne justifie pas ainsi avoir eu, à la date de la décision de préemption attaquée, un projet d'action ou d'opération d'aménagement répondant aux objets mentionnés à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; que la commune d'Orsay n'établit pas davantage l'intérêt général de l'opération de préemption et la décision attaquée ne répond pas aux exigences spécifiques de motivation résultant de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme ;

5. Considérant que pour l'application de l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun des autres moyens de la requête de la SCI GFDI 87 n'est, en l'état du dossier, susceptible de fonder l'annulation de la décision attaquée ;

6. Considérant que 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 SCI GFDI 87, qui n'est pas dans la présente instance la partie perdante, la somme que demande la commune d'Orsay au titre des frais qu'elle a exposés et non compris dans les dépens ; qu'il y a lieu, en revanche, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de la commune d'Orsay une somme de 1 500 euros au titre des frais que la SCI GFDI 87 a exposés et non compris dans les dépens ;

#### D E C I D E :

Article 1<sup>er</sup> : La décision n° 14-285 du 19 décembre 2014 par laquelle le maire d'Orsay a exercé le droit de préemption urbain sur les parcelles de la SCI La Vauclusienne cadastrées AO 118, AO 324, AO 326 et AO 328 est annulée.

Article 2 : La commune d'Orsay versera une somme de 1 500 euros à la SCI GFDI 87 au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune d'Orsay au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à la SCI GFDI 87, à la commune d'Orsay et à la SCI La Vauclusienne.

Délibéré après l'audience du 18 septembre 2015, à laquelle siégeaient :

- M. Besson, président,
- Mme Ozenne, conseiller,
- Mme Houllier, conseiller.

Lu en audience publique le 2 octobre 2015.

Le président-rapporteur,

*Signé*

T. Besson

L'assesseur le plus ancien,

*Signé*

P. Ozenne

Le greffier,

*Signé*

S. Lamarre

La République mande et ordonne au préfet de l'Essonne, en ce qui le concerne, et à tous huissiers 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.