

**FLASH N° 11/2018**

**LE MAINTIEN DU DROIT DE PRÉEMPTION  
URBAIN MÊME EN CAS DE CADUCITÉ DES POS :  
LA PURGE DU DPU EST DE NOUVEAU  
OBLIGATOIRE DANS CES COMMUNES SOUMISES  
AU RNU ET CONSIDÉRÉES COMME CARENCÉES  
AU SENS DE L'ARTICLE L. 210-1 DU CODE DE  
L'URBANISME**

---

Les nombreuses communes qui n'avaient pas réussi à passer du POS vers le PLU ont vues, au plus tard depuis le 27 mars 2017, leurs POS devenir caducs. Corollairement, elles perdirent donc leur droit de préemption urbain puisque, sauf rares exceptions, celui-ci était inféodé à l'existence de ce POS. La loi ELAN (LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, JO 24 novembre 2018) vient alors ajouter à l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme l'alinéa suivant lequel : « *Dans les parties actuellement urbanisées des communes couvertes par un plan d'occupation des sols devenu caduc en application de l'article L. 174-1, le droit de préemption prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est maintenu.* ».

En cas de mauvaise réception, veuillez nous contacter.

9 rue de Puébla - BP 51212 - 59013 LILLE Cedex

Service consultation : +33 (0)3 28 38 18 38

Service documentation : +33 (0)3 28 38 17 34

Service formation : +33 (0)3 28 38 17 30

[secretariat@cridon-ne.org](mailto:secretariat@cridon-ne.org)

[www.cridon-ne.org](http://www.cridon-ne.org)



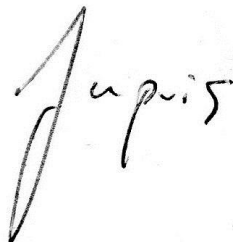
Certifié ISO 9001 version 2015

**Il s'agit du droit de préemption des communes concernées par le deuxième alinéa de l'article L 210-1. C'est à dire les communes carencées dans lesquelles le droit de préemption est exercé par la préfecture**

Ainsi depuis le 24 novembre, la préemption au titre du droit de préemption urbain est de nouveau possible dans ces communes. Le Notaire doit donc derechef purger toute vente dans ces communes. En effet, dans ces communes qui ne disposent plus d'un document d'urbanisme, trouvent à s'appliquer les règles selon lesquelles l'urbanisation ne peut en principe avoir lieu que dans la partie actuellement urbanisée au sens du règlement national d'urbanisme. Dans cette même partie actuellement urbanisée, le droit de préemption urbain est donc « ressuscité ». Le périmètre de celui-ci est alors plus restreint que par le passé, puisque dans le POS ce droit de préemption pouvait recouvrir l'intégralité de la zone urbanisée et de la zone à urbaniser. Le Notaire devra donc vérifier dans ces communes le lieu de situation de son immeuble au vue de la partie actuellement urbanisée avant de procéder à la purge. Incidemment, toutes les ventes non encore actuellement régularisées devront être purgées.

Lille, le 30 novembre 2018

LE CONSULTANT,



PHILIPPE DUPUIS

LE DIRECTEUR,



DAVID BOULANGER