

## **Droit de préemption**

### **Dans le cadre de la protection des sites et paysages, la commune peut se substituer au département**

Un propriétaire s'est engagé par un compromis de vente à céder à des particuliers une parcelle située dans le périmètre d'une zone d'espaces naturels sensibles. Une déclaration d'intention d'aliéner a été transmise au département compétent. La commune sur le territoire de laquelle était situé le bien a décidé de préempter la parcelle.

## **Question**

**La commune était-elle compétente pour exercer le droit de préemption ?**

## **Réponse**

Oui. Il résulte de l'article L. 142-3 du Code de l'urbanisme que, lorsqu'un terrain n'est compris ni dans une zone où le Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres est territorialement compétent, ni sur le territoire d'un parc national, ou d'un parc naturel régional, ni dans une réserve naturelle dont la gestion est confiée à un établissement public, la commune peut se substituer au département pour exercer le droit de préemption prévu par l'article L. 142-1 pour la mise en œuvre de la politique de protection des sites, paysages et milieux. Sous réserve, toutefois, que le département ait décidé de ne pas exercer lui-même le droit de préemption. La déclaration d'intention d'aliéner du propriétaire du bien doit être adressée au président du conseil départemental qui transmet, dès réception, copie au maire de la commune compétente. Cette transmission ne peut cependant pas être considérée comme valant renonciation du département à exercer la préemption.

*Conseil d'Etat, 30 janvier 2015, n° 371082.*

## **Lotissement**

### **L'opération doit porter sur la division de la totalité de l'unité foncière concernée**

Un particulier a été autorisé en 2003 à procéder au lotissement de terrains lui appartenant par détachement d'autres terrains dont il était propriétaire. En 2010, il obtient, sur les terrains attenants au lotissement, un permis de construire. Des requérants contestent, estimant que l'opération faisait partie du lotissement réalisé en 2003 et était soumise à permis d'aménager.

## **Question**

**L'opération réalisée en 2010 faisait-elle partie du lotissement réalisé en 2003 ?**

## **Réponse**

Non. En vertu des articles L. 442-1, R. 421-19 et R. 421-23 du Code de l'urbanisme (dans leur rédaction en vigueur à l'époque des faits), une opération d'aménagement ayant pour objet ou pour effet, sur une période inférieure à dix ans, la division d'une unité foncière, constitue un lotissement, dès lors qu'il est prévu d'implanter des bâtiments sur l'un, au moins, des lots résultant de la division. Toutefois, lorsque le propriétaire de cette unité foncière a décidé de ne lotir qu'une partie de son terrain, le projet ultérieur d'implanter des bâtiments sur la partie conservée ne peut être regardé comme relevant du lotissement créé, alors même que le délai de dix ans ne serait pas expiré. Ce projet n'est susceptible de relever du régime du lotissement que s'il procède par lui-même à une division de son terrain d'assiette en vue de l'implantation de nouveaux bâtiments. A noter : cette solution porte sur la réglementation en vigueur avant la réforme des lotissements applicable depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012.

*Conseil d'Etat, 26 janvier 2015, n° 362019.*

## **Utilisation du sol**

### **La commune peut refuser le stationnement d'une caravane en dehors des parties déjà urbanisées**

Le propriétaire d'une parcelle a déposé une demande d'autorisation de stationnement, sur un terrain lui appartenant, de deux caravanes pour une durée supérieure à trois mois. Le maire de la commune, agissant au nom de l'Etat, a refusé de lui délivrer cette autorisation. Il se fondait notamment sur l'article L. 111-1-2 du Code de l'urbanisme (qui liste les constructions ou installations autorisées en dehors des parties déjà urbanisées de la commune), applicable dans la commune, eu égard à l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale.

## **Question**

**Le maire de la commune pouvait-il rejeter la demande d'autorisation de stationnement ?**

## **Réponse**

Oui. Le stationnement pendant plus de trois mois par an d'une caravane, soumis à autorisation par l'article R. 443-4 du Code de l'urbanisme (dans sa rédaction en vigueur à l'époque des faits), est au nombre des installations qui relèvent de l'article L. 111-1-2 du même code. Dès lors, le maire pouvait valablement se fonder sur le fait que le terrain d'assiette de stationnement des deux caravanes n'était pas situé dans une partie actuellement urbanisée de la commune pour s'opposer à la demande d'autorisation de stationnement qui lui avait été soumise.

*Conseil d'Etat, 28 janvier 2015, n° 363197.*