



Service des formations professionnalisées

## MASTER 2

# DROIT IMMOBILIER, URBANISME ET CONSTRUCTION

## UE2 DROIT DE L'URBANISME

10 mars 2015

8H30-13H30

---

Aucun document n'est autorisé.

Année universitaire 2014-2015

Session 1

UNIVERSITE TOULOUSE 1 CAPITOLE

2 rue du Doyen-Gabriel-Marty - 31042 Toulouse cedex 9 - France - Tél. : 05 61 63 35 00 - Fax : 05 61 63 37 98

[www.ut-capitole.fr](http://www.ut-capitole.fr)

## **Traitez les 2 sujets proposés.**

### **1<sup>er</sup> sujet :**

La commune de X est située en milieu rural ; elle comprend un bourg dans lequel les habitations sont regroupées et quelques hameaux dont la plupart sont constitués de plusieurs bâtiments à usage d'habitation et à usage agricole. Depuis plusieurs mois, le conseil municipal discute de l'élaboration d'une carte communale. Mais, rien à ce jour n'a été décidé.

Monsieur André est propriétaire d'une unité foncière de 5 000 mètres carrés sur laquelle est implantée une construction dont il reste la structure (murs porteurs) et qui était affectée à usage agricole. Elle se situe dans la continuité de la partie urbanisée.

Monsieur André souhaite, sur cette unité foncière, faire un petit lotissement de trois lots. Les équipements publics situés à proximité sont suffisants ; seule la réalisation d'équipements propres, communs aux lots, sera nécessaire pour les desservir.

Monsieur André ne souhaite pas réaliser lui-même le lotissement ni être inclus dans son périmètre ; il veut vendre 4 000 mètres carrés à un lotisseur et conserver 1 000 mètres carrés avec la construction existante. De plus, il conditionnera la cession à la constitution d'une servitude de passage afin de pouvoir accéder à la voie publique.

1. Exposez les éléments juridiques qui concourent à la situation urbanistique de la parcelle de Monsieur André. La situation serait-elle la même si une carte communale avait été approuvée ?
2. Que conseillez-vous à Monsieur André pour savoir si l'opération est réalisable ?
3. Que conseillez-vous à Monsieur André pour procéder à la division ?
4. En admettant que l'opération de lotissement soit possible, quel type d'autorisation doit-il demander ?
5. Quelles sont les règles de commercialisation des lots du lotissement ?
6. Peut-il restaurer la construction en ruine ? Si oui, quelle(s) formalité(s) doit-il accomplir ?

### **2<sup>ième</sup> sujet :**

En 2012, Monsieur Pierre est propriétaire d'une unité foncière de 5 000 mètres carrés située dans une zone U du PLU approuvé de la commune de X et sur laquelle est implantée une construction à usage d'habitation. Par délibération du conseil municipal le droit de préemption urbain a été institué.

Cette unité foncière est grevée d'un emplacement réservé de 1000 mètres carrés au profit de la commune pour réaliser une mairie annexe ; 1 000 mètres carrés sont en espace boisé classé. De plus, Monsieur Pierre a promis de céder 300 mètres carrés, jouxtant l'emplacement réservé, à son voisin afin d'agrandir son jardin.

***Situation en 2013 :***

Il décide de se séparer de l'espace boisé, de l'emplacement réservé et de vendre à son voisin les 300 mètres carrés qu'il lui a promis. Que lui conseillez-vous ? Vous accompagnerez vos conseils des démarches qu'il doit effectuer.

***Situation en 2014 :***

Il décide de diviser le terrain restant sur lequel est implantée la construction, de vendre celle-ci et de garder 1 500 mètres carrés. A quelle(s) formalité(s) doit-il procéder?

***Situation en 2015 :***

Il décide de construire sur la partie conservée, ce à quoi les règles d'urbanisme ne s'opposent pas. A quelle(s) formalité(s) doit-il procéder?