



Mars 2023

## Flash info Urbanisme n° 02/2023

### Droit de préemption sur les parcelles classées au cadastre en nature de bois et forêt

Les délibérations des conseils municipaux décidant d'user de leur droit de préemption sur les parcelles classées au cadastre en nature de bois et forêt ouvert à l'article L. 331-22 du code forestier sont susceptibles de comporter certaines illégalités.

Afin de sécuriser de manière optimale les actes pris, ce flash info a pour but de rappeler les conditions d'application du droit de préemption sur les parcelles classées en nature de bois et forêt ouvert à l'article L. 331-22 du code forestier<sup>1</sup>.

---

L'article L. 331-22 du code forestier dispose qu'« en cas de vente d'une propriété classée au cadastre en nature de bois et forêts et d'une superficie totale inférieure à quatre hectares, ou sans limitation de superficie lorsque le vendeur est une personne publique dont les bois et forêts relèvent du régime forestier en application du 2° du I de l'article L. 211-1, la commune sur le territoire de laquelle se trouve cette propriété et qui possède une parcelle boisée contiguë soumise à un document de gestion mentionné au a du 1° de l'article L. 122-3 bénéficie d'un droit de préemption ».

En application de cet article, une commune ne peut donc préempter une propriété privée, c'est-à-dire une parcelle unique ou plusieurs parcelles formant une unité foncière, que si ladite propriété répond aux **conditions cumulatives** suivantes :

- qu'elle soit classée au cadastre en nature de bois et forêt,
- que sa superficie totale soit inférieure à quatre hectares,
- qu'elle soit contiguë à une parcelle boisée communale soumise à un document de gestion,
- qu'elle soit située sur le territoire de la commune qui préempte.

En cas de vente de plusieurs parcelles boisées réunies en lot dit indivisible, **si l'une des parcelles du lot répond bien aux conditions précitées**, la commune est tenue de préempter la totalité du lot et non pas seulement la ou les parcelles répondant à ces conditions<sup>2</sup>.

---

1 Qui s'appliquent également au droit de préférence ouvert à l'article L. 331-24 du code forestier.

2 TA de Besançon, 24 septembre 2015, n° 1501382 et CAA de Lyon, 6 mai 2021, n° 19LY00943.

Néanmoins, dans ce cas, il est impératif que le lot concerné constitue effectivement un **ensemble immobilier indivisible**, c'est-à-dire un ensemble indissociable matériellement ou économiquement et formé de parcelles limitrophes<sup>3</sup>, et une **véritable unité foncière**, qui est formée d'un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision<sup>4</sup>.

En outre, étant donné qu'une commune ne peut préempter que des parcelles situées sur son territoire, il est impossible, toujours sous peine d'entacher d'illégalité la décision correspondante, de préempter une parcelle boisée située sur le territoire d'une commune voisine, **quand bien même celle-ci ferait partie d'un lot indivisible**.

En effet, ce droit de préemption a été créé<sup>5</sup> pour lutter contre le morcellement des forêts communales en favorisant le regroupement des propriétés foncières<sup>6</sup>. Permettre à une commune d'acquérir une parcelle forestière située sur le territoire d'une autre commune irait donc à l'encontre de cet objectif et ne ferait que favoriser ce morcellement.

---

3 Cour de Cassation, 4 mars 2021, n° 20-13.241 et CAA de Nancy, 20 février 2014, n° 492-14.

4 CE, 27 juin 2005, n° 26467.

5 Par la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt

6 Réponse ministérielle publiée au JO du Sénat du 1<sup>er</sup> mars 2018 en réponse à la question n° 02902 publiée au JO du Sénat le 25 janvier 2018.

