

MASTER 1 DROIT ECONOMIE GESTION
MENTION DROIT DE L'IMMOBILIER
MASTER 1 DROIT ECONOMIE GESTION
MENTION DROIT PUBLIC
DROIT DE L'URBANISME
MARDI 5 DECEMBRE 2017
9 H - 12 H

AUCUN DOCUMENT N'EST AUTORISE

La commune de X, couverte par un SCOT approuvé le 20 février 2013, est dotée d'un PLU devenu exécutoire le 15 avril 2014. Afin de restaurer un secteur antérieurement occupé par des bâtiments industriels vétustes, elle décide d'engager une procédure lui permettant de faire évoluer le PLU. Elle profite de celle-ci pour créer quelques secteurs de taille et de capacité limitées en zone A et N. Cette procédure est engagée le 17 mai 2015. Des associations de protection de l'environnement prennent connaissance du projet à l'occasion de l'enquête publique et soulèvent des questions qui pourraient nourrir un contentieux. Ces questions étant réglées, la procédure s'achève le 18 mars 2016, toutes les formalités étant achevées.

- 1. À quelle procédure la commune de X doit-elle procéder pour faire évoluer le PLU ?**
- 2. La commune peut-elle agir pendant l'enquête publique pour modifier le projet ?**
- 3. À partir de quand le nouveau PLU sera-t-il exécutoire ?**

Monsieur Pierre est propriétaire d'une unité foncière située en zone N de 5000 mètres carrés, incluse dans un secteur de taille et de capacité limitées. Sur cette unité foncière est implantée une construction à usage agricole d'une superficie de 100 mètres carrés répertoriée par le règlement du nouveau PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

- 4. Expliquez la situation de Monsieur Pierre au regard des règles de constructibilité en zone N.**

Monsieur Pierre qui souhaite faire sur son unité foncière un lotissement, dépose une demande de certificat d'urbanisme opérationnel le 1^{er} février 2017. Il lui est répondu positivement le 15 mars 2017.

Pour faire le lotissement, il hésite entre deux solutions : soit il fait un lotissement de 5 lots incluant son bâtiment agricole qu'il compte transformer en bâtiment à usage d'habitation, soit il fait un lotissement de 4 lots et sépare le bâtiment agricole qu'il veut transformer avec 1 000 mètres carrés de terrain.

Dans les deux cas, il devra créer une voirie commune à l'ensemble des lots pour les desservir.

- 5. Dans le 1^{er} cas, quelle autorisation doit-il demander pour diviser l'unité foncière en 5 lots ?**
- 6. Dans le 2^{ème} cas, à quel montage juridique doit-il avoir recours ?**

Nous admettons que Monsieur Pierre a choisi la seconde solution. Pour transformer le bâtiment à usage agricole en bâtiment à usage d'habitation individuelle, il envisage de modifier la toiture, faire quelques ouvertures ainsi qu'une extension de 60 mètres carrés. A ces fins, il dépose un permis de construire le 2 septembre 2017 selon les formalités requises. Le 20 septembre 2017, le service instructeur lui demande de compléter son dossier, les plans n'étant pas signés par un architecte. Il répond à la demande du service instructeur le 30 septembre 2017. Le 8 décembre 2017 sa demande est rejetée au motif qu'un plan de prévention des risques naturels prévisibles (servitude d'utilité publique) publié par arrêté préfectoral du 27 juin 2017 rend la partie de l'unité foncière où est situé le bâtiment à usage agricole, inconstructible en raison de risques d'éboulement.

7. Quelles sont les formalités de dépôt du permis de construire ?

8 Quelles sont les formalités de demande et de réponse des pièces complémentaires ? La demande est-elle justifiée ?

9. Le refus du permis de construire peut-il être contesté ? Quelles en sont les incidences ?