

Assas

**Session :** Janvier 2019

**Année d'étude :** Première année de Master Droit

**Discipline :** ***Droit de l'urbanisme***  
(Unité d'Enseignements Fondamentaux 1)

**Titulaire du cours :** Mme Ariane MEYNAUD-ZEROUAL

**Document autorisé :** Code de l'Urbanisme (non commenté, non annoté, non surligné)

---

DISSERTATION

L'effectivité de la règle d'urbanisme

---

CAS PRATIQUE

Vos clients, M. et Mme Maral, habitent depuis quelques années à Poix, aux confins de la Normandie et de la Picardie. Commune périphérique d'Amiens, Poix souhaite profiter de la nouvelle donne induite par la construction d'un hôpital au sud d'Amiens. En effet, le maire de Poix espère dynamiser cette commune en attirant de nouveaux propriétaires grâce à un réseau routier développé, une liaison ferroviaire avec Amiens, une vie associative et culturelle riche, des commerces de proximité, des services de santé et un pôle scolaire allant de l'école maternelle au collège. Afin de favoriser l'accession à la propriété, la commune a permis la création du lotissement « le Clos des Mésanges », le long de la route départementale D94. C'est au sein de ce lotissement que les époux Maral possèdent une maison individuelle d'habitation depuis 2010.

1. Face au besoin de développement du bourg centre, la municipalité poyaise s'est investie dans la création d'un nouveau lotissement de soixante-et-un lots sur le lieu-dit « le Frier » d'une surface totale de 95 364 m<sup>2</sup> : sont notamment prévues trente-six parcelles – cadastrées AC 517 à AC 553 – destinées à l'accession à la propriété avec des surfaces de 600 à 919 m<sup>2</sup> et huit parcelles – cadastrées

– AC 554 à AC 562 – de 450 à 628 m<sup>2</sup> à destination de petits habitats locatifs avec une obligation de construction de deux logements par parcelle. Ce nouveau lotissement « Le Frier » se situe de l'autre côté de la route départementale D94, ce que les époux Maral regrettent pour plusieurs raisons. Tout d'abord, les époux Maral ont été surpris d'apprendre que le conseil municipal de Poix avait autorisé son maire à procéder à la vente des parcelles concernées à la société Cari Logistiques pour la réalisation d'un nouveau lotissement par une délibération du 25 octobre 2018. En effet, la commune avait motivé la préemption de ces terrains en octobre 2011 par la nécessité de créer une aire de stationnement pour libérer des places de parking dans le centre bourg, eu égard au nombre croissant d'habitants. Déçus de constater qu'ils ne pourront stationner leur nouvelle voiture à proximité immédiate du « Clos des Mésanges », les époux Maral souhaitent contester cette délibération. Que conseilleriez-vous à vos clients ?

2. Dans le prolongement de cette délibération relative à la vente des parcelles situées le long de la route départementale D94, le maire de Poix a délivré un permis d'aménager à la société Cari Logistiques par un arrêté du 5 décembre 2018 pour la réalisation du lotissement de soixante-et-un lots au lieu-dit « Le Frier ». Les époux Maral vous demandent d'apprécier les chances de succès d'un recours contre cet arrêté à l'aune des deux raisons pour lesquelles ils l'estiment illégal. D'une part, ils affirment que ce permis d'aménager n'a pu être accordé qu'en raison du classement en zone UB du terrain d'assiette du projet de lotissement par le PLU approuvé le 3 mars 2011. Or selon eux, ce classement est un scandale. Ce terrain est situé dans la campagne poyaise au sein d'une zone à dominante naturelle qui ne compte que quelques constructions éparses à usage d'habitation, à l'écart du bourg. En attestent les orientations du PADD du SCOT du pays du grand Amiénois en date du 28 mai 2012 qui prévoient la préservation des paysages, des ressources naturelles et de l'espace agricole de la façon suivante : « *la volonté de préserver la campagne poyaise, qui constitue un ensemble agro-environnemental de très grande qualité tant d'un point de vue écologique que paysager se traduira par un développement démographique plus modéré et par une protection stricte des espaces naturels remarquables* ». En ce sens, le document d'orientations générales prévoit que l'étalement urbain dans la campagne poyaise « *doit être le plus maîtrisé possible* ». Selon les époux Maral, cela explique que le terrain d'assiette du projet était classé en zone NC par les dispositions du précédent plan d'occupation des sols de la commune.

D'autre part, les époux Maral pensent que la délibération du conseil municipal de Poix approuvant le PLU ne peut qu'être illégale, dans la mesure où le projet de PLU a été modifié après la clôture de l'enquête publique pour procéder au classement en zone UB du terrain d'assiette. Par conséquent, ils n'ont pu s'exprimer sur un infléchissement important de la politique d'aménagement de la commune, qui est à l'origine de l'octroi du permis d'aménager litigieux. Qu'en pensez-vous ?

3. Par ailleurs, les époux Maral viennent de prendre connaissance du permis de construire obtenu le 12 novembre dernier par leur voisine, Madame Rulisson, afin de surélever son pavillon. Affiché sur la façade, ce permis fait état de l'ajout d'un troisième étage. Cette surélévation dérange beaucoup les époux Maral, et pour cause : Madame Rulisson bénéficiera désormais d'une vue imprenable sur le jardin des époux Maral ! Cette situation les exaspère d'autant plus que le règlement de lotissement du « Clos des Mésanges » en date du 31 janvier 2010 prévoit, en son article 2.2.9, que « *les bâtiments à l'exception des garages devront avoir le nombre de niveaux suivant : R+1 minimum ou R+2 maximum* ». Ils vous demandent de les éclairer quant à la procédure à suivre pour contester ce permis de construire et quant au caractère suffisant de cet argument pour obtenir son annulation.