**Université PANTHÉON - ASSAS (PARIS II)** **U.E.F.1**

**Droit - Economie - Sciences Sociales** **2355**

Assas

**Session :**  Janvier 2018

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

**Discipline :**  ***Droit de l’urbanisme***

(Unité d'Enseignements Fondamentaux 1)

**Titulaire(s) du cours :**

Mlle Charlotte DENIZEAU

**Document(s) autorisé(s) : aucun**

**Les questions doivent être traitées dans l’ordre et la numérotation doit être apparente.**

Le Maire de la ville de Villeneuve-La-Salle vient de vous trouver, ce jour **jeudi 18 janvier 2018**, au sujet de différents problèmes d’urbanisme qui se posent à lui. Il attend que vous l’éclairiez sur les points litigieux suivants.

* **Présentation de la ville.**

Villeneuve la Salle est l’une des trois communes qui forme la station de ski de Serre-Chevallier entre Monêtier-les-Bains et Chantemerle. Les communes sont groupées en Communauté de communes « Le Grand-Serre Chevalier », avec la ville voisine de Briançon qui compte 20 000 habitants.

* **Les documents d’urbanisme locaux :** 
  + **PLU.**

Longtemps soumise aux seules règles d'urbanisme fixées par l'Etat, la commune de Villeneuve a décidé, en 2011, de se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU) qui est entré en vigueur le 1er mars 2013.

**La procédure d’adoption du PLU a été la suivante.** Le 1er mars 2011, le Maire a adopté un arrêté prescrivant l’élaboration du PLU et fixant les modalités de la concertation. Les personnes publiques associées ont été régulièrement consultées dans cette phase. Cet arrêté prévoyait un affichage en mairie et une publication sur le site, mais en raison de problèmes informatiques récurrents, seul l’affichage en mairie a été effectué. Le 4 février 2012, le Conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et approuvé le projet de PLU.

Une enquête publique a été organisée. Le Maire a saisi le Tribunal administratif pour qu’il désigne un commissaire enquêteur le 10 juin 2012. Celui-ci a organisé l’enquête publique du 15 juin au 30 juin, en organisant deux réunions les jeudi 22 et 29 juin de 9h30 à à 10 h 30. Le commissaire enquêteur a remis ses conclusions au Maire le 1er juillet 2012. Le Conseil municipal a approuvé le PLU le 1er mars 2013.

* + **SCOT.**

Le **SCOT** du Grand-Briançonnais (qui couvre les communes de la Communauté de communes et la ville de Briançon) a été adopté le 1er juin 2011.

* + **Charte du PNR.**

La Commune fait partie du **Parc naturel régional des écrins** depuis 1982. La Charte du PNR qui n’admet aucune nouvelle urbanisation en dehors des parties urbanisées et pour des activités destinées au tourisme saisonnier, aux commerces et activités sportives liées à la montagne et enfin à l’habitat, est datée du 1er février 2004.

**I. Le cas de M. Quentin.**

Monsieur Quentin est propriétaire de deux terrains sur lesquels il veut réaliser des opérations immobilières.

* **le premier terrain** d’une superficie de 1000 m2 se trouve en plein cœur du village, à proximité d'une église romane, dans la zone "urbaine" (U) de la commune ; il est déjà bâti.
* le **second terrain** est situé dans la zone "à urbaniser" (AU) de la commune ; il n'est pas construit.

1. **Concernant le premier terrain :**

Monsieur Quentin souhaite agrandir sa maison (qui fait actuellement 80 m2) et construire 180 m² supplémentaires de surface de plancher, pour réaliser une maison basque. Pour cela après avoir obtenu, le 1er septembre 2017, un certificat d'urbanisme positif, il a déposé en mairie, le 15 novembre 2017 une demande de PC. En l'absence de réponse de l'administration, il a entamé les travaux le 2 janvier 2018, sans plus de formalités.

Le 10 janvier 2018, l’Association de défense de l’environnement du Briançonnais (ADEB), dont l’existence a été régulièrement déclarée et les statuts régulièrement déposés en préfecture le 20 septembre 2017, a exercé un recours contre le permis de construire devant le tribunal administratif de Grenoble. Le Maire l’a appris par le Greffe du tribunal qui a pris soin de le prévenir.

Dans son mémoire devant le TA, elle invoque plusieurs arguments à l'encontre du projet.

***Moyen 1.*** Tout d'abord, selon l'association, même si aucune règle relative à l'aspect extérieur des bâtiments ne figure dans le PLU, le projet d'extension ne respecte pas le style architectural du village. Le maire devait alors s'y opposer d'autant que le 1er novembre 2009, l'église avait fait l'objet d'un classement au titre des monuments historiques.

***Moyen 2.*** Ensuite, l'association considère que des motifs de santé publique dictaient au maire de refuser l'autorisation. Pour la toiture et les conduits d'évacuation des eaux de pluie, Monsieur Quentin entend en effet utiliser un matériau spécial, que l'association soupçonne d'être polluant et nocif pour la santé.

Monsieur le Maire vous consulte. Il est persuadé que le recours est tardif. Il ne vous fournit aucune autre indication que celles énoncées ci-dessus.

**1°)** Il s’interroge sur la recevabilité de la requête. Que pouvez-vous lui dire ?

**2°)** Les moyens invoqués sont-ils pertinents ? Peut-on les contredire ? Y a-t-il d’autres vices de légalité que le Maire n’aurait pas vu ?

**B. Concernant le second terrain :**

Monsieur Quentin souhaite y construire une discothèque. Le 2 novembre 2017, le maire a accordé le permis de construire, assorti de prescriptions particulières destinées, notamment, à protéger les habitants du hameau situé à proximité des nuisances susceptibles de provenir de l'établissement (notamment implantation particulière de bâtiment, isolations phoniques, matériaux ad hoc et plantation de haies anti-bruit) .

Un habitant du hameau, Monsieur Dupin, s’est adressé au maire et lui a exposé les raisons pour lesquelles le permis ne pouvait, selon lui, être accordé : d'une part, parce qu'aucune prescription ne permettra d'atténuer efficacement les nuisances que ne manquera pas de provoquer le fonctionnement de l'établissement ; d'autre part, parce que le PLU est entaché d'illégalité, du moins sur cette partie du territoire.

***Moyen 1.*** Tout d'abord, le terrain, situé au milieu de champs et de bois, en moyenne montagne, dans une zone où, excepté le hameau, aucune construction n'existe, aurait dû être classé en zone "naturelle" ou "agricole", non constructible.

***Moyen 2.*** Ensuite, le classement retenu (AU) contrevient au schéma de cohérence territoriale (SCOT du Briançonnais) qui couvre la commune, le SCOT indiquant expressément que les espaces boisés doivent bénéficier d'une protection absolue.

***Moyen 3***. Ensuite l’Association estime que le PLU est illégal car la procédure d’adoption n’a pas été régulière.

Convaincu par Monsieur Martin, le maire a retiré le permis de construire le 10 janvier 2018, comme ce dernier le lui demandait. Il sait que M. Quentin a décidé de demander l’annulation de la décision de retrait.

Le Maire s’inquiète :

**1°)** A-t-il effectué le retrait dans les délais ?

**2°)** Les conditions du retrait étaient-elles remplies ?

**3°)** M. Quentin pourra-t-il obtenir l’annulation du retrait ?

**4°)** Si le retrait venait à être annulé, cela vaudrait-il délivrance du permis ?

**II. Le cas de M. Michel**

Monsieur Michel souhaite construire sa maison d’habitation dans une zone du PLU qui a été classée en zone constructible, alors même qu’il s’agit en réalité d’une zone naturelle et encore non urbanisée. Un permis a été délivré le 15 janvier 2018. Le projet de construction est conforme aux dispositions du PLU relatives à cette zone, et rien ne semble donc s'opposer à son autorisation.

Toutefois le Maire est inquiet. Il sait qu’un voisin agriculteur, M. Leroux, estime que les règles du PLU concernant cette zone méconnaissent le SCOT selon lequel "*aucune nouvelle construction ne doit être autorisée dans les zones naturelles couvertes par le présent SCOT*". Il a dit qu’il allait saisir le juge.

**1°)** Quelles sont les conditions de recevabilité M. Leroux pour faire le recours ?

**2°)** Comment va-t-il articuler son recours ? Quel est le mécanisme qui peut être mis en œuvre ? Quelles sont les conditions ?

**3°)** Quelles en seront les conséquences pour le permis en cause ?

**III. L’articulation avec les documents supérieurs.**

* **1°)** Le Maire veut enfin savoir quels sont les documents supérieurs au PLU pour sa commune.
* **2°) Il** sait que le SCOT va être révisé. Devra-t-il mettre son PLU en conformité et selon quel délai ?
* **3°)** La Charte du PNR est-elle opposable à une autorisation d’occupation du sol ?