**Université PARIS - PANTHÉON - ASSAS** **U.E.F. 1**

**Droit - Economie - Sciences Sociales** 2355

Paris

**Session :**  Janvier 2023 – 1er semestre

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

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

(Unités d’Enseignements Fondamentaux 1)

**Titulaire(s) du cours :** MmeAriane Meynaud-Zeroual

**Durée de l’épreuve :** Trois heures

**Document autorisé :** Code de l’Urbanisme (sans annotations personnelles)

*Ce sujet comporte 3 pages. Avant de composer, veuillez vérifier que votre sujet est complet.*

Dissertation

Les acteurs de la protection du littoral

Cas pratique

Avocat spécialisé en droit de l’urbanisme et de l’immobilier, vous représentez plusieurs personnes publiques et devez, dans cette perspective, préparer deux rendez-vous cette semaine.

**En premier lieu**, le conseil communautaire de la communauté d’agglomération du Grand Valaucène a créé, par une délibération du 30 octobre 2022, une zone d’aménagement concerté dénommée « ZAC de la Castelette », située en périphérie Nord de la commune du Marroux sur le lieu-dit du même nom. D’une superficie totale estimée à 27 hectares, cette zone a vocation à accueillir, d’une part, 275 logements collectifs et individuels implantés sur une superficie de 30 723 m2 et, d’autre part, des bâtiments à usage d’activités artisanales, industrielles et de service implantés sur une superficie de 70 250 m2. Propriétaire de terrains situés dans le périmètre de cette ZAC, Madame Barrois est particulièrement remontée contre ce projet et souhaiterait obtenir l’annulation de la délibération susmentionnée. En ce sens, le directeur général des services de la communauté d’agglomération attire votre attention sur les deux aspects qui suscitent le mécontentement de Madame Barrois et vous demande d’apprécier les chances de succès d’une action en justice.

**1. (/4)** Elle soutient, ***tout d’abord***, que les conditions dans lesquelles s’est déroulée la concertation sont inadmissibles. À cet égard, elle affirme que la délibération du 23 mars 2019, par laquelle le conseil communautaire du Grand Valaucène a adopté les objectifs du projet d’aménagement et défini les modalités de la concertation, ne permettait pas de comprendre précisément quels étaient les buts poursuivis par la création d’une zone d’aménagement concerté. Était uniquement mentionné l’objectif de restructuration de l’entrée Nord de la commune du Marroux, grâce au développement d’une offre nouvelle de logement et à la redynamisation de l’offre commerciale, sans que ne soient fournies d’informations détaillées quant aux besoins en matière d’habitat et quant aux options techniques ou financières retenues pour permettre l’accueil d’activités économiques.

Au demeurant, elle s’étonne de ce que la communication relative à la concertation se soit limitée à un encart dans le journal municipal et dans un journal local informant de la date de lancement et des modalités de cette concertation. Certes, la délibération du 23 mars 2019 retenait d’autres modalités de concertation, comme la mise à disposition du public d’un dossier contenant cette délibération, le plan du périmètre de l’opération et un document de synthèse des enjeux d’évolution du secteur concerné. Mais rien ne permettait de connaître la localisation exacte du dossier ni les horaires de consultation. De plus, la durée de la concertation n’a pas été définie à l’avance et aucun registre de nature à recueillir les observations du public n’a été mis à sa disposition.

**2.** **(/5,5)** Elle estime, ***ensuite***, que le projet n’est pas viable, parce qu’il s’agirait d’une simple opération de promotion immobilière. Elle ne comprend pas qu’une nouvelle zone d’une superficie de plus de 70 000 m2 soit mise à la disposition des acteurs économiques de la région, alors qu’une zone d’activités, dénommée « La Fontaine du Groseau » et située à proximité immédiate, comporte, aujourd’hui encore, une surface commercialisable disponible d’au moins 90 000 m2 destinée à l’implantation d’activités économiques. Elle juge ce projet d’autant plus scandaleux qu’il se situe dans une zone naturelle du plan local d’urbanisme intercommunal du Grand Valaucène.

**3.** **(/2,5)** ***Enfin***, Madame Barrois a d’ores et déjà indiqué au directeur général des services de la communauté d’agglomération du grand Valaucène que cette dernière avait tout intérêt à lui soumettre rapidement une proposition intéressante d’achat de ses parcelles, sans quoi elle se lancerait dans toutes les procédures possibles pour forcer la communauté d’agglomération à le faire. Que pensez-vous de cette menace ?

**\*\*\*\*\***

**En second lieu**, vous représentez la commune du Val-Saint-Matthieu, dont le maire vous sollicite au sujet de la demande suivante. Ses parents, Madame et Monsieur Clorsamieux, ont demandé la délivrance d’un certificat d’urbanisme le 5 décembre 2022, relatif à la reconstruction à l’identique d’une maison à usage d’habitation après sinistre sur une parcelle d’assiette située en zone naturelle boisée classée.

**4. (/5,5)** Même si le maire sait parfaitement que cette bâtisse familiale a été réalisée sans permis de construire en 1968, il se demande s’il peut prendre appui sur le plan local d’urbanisme du Val-Saint-Matthieu pour délivrer le certificat d’urbanisme sollicité.

***D’une part***, il songe à se fonder sur le rapport de présentation du plan local d’urbanisme du Val-Saint-Matthieu, lequel reconnaît l’existence en zone N de constructions anciennes dont celle de ses parents.

***D’autre part***, il estime que le règlement du plan local d’urbanisme permet également d’octroyer ce certificat d’urbanisme. Pour mémoire,l’article N1 du règlement du plan local d’urbanisme, relatif aux occupations et utilisations du sol interdites, dispose que : « *Sont interdits : - les constructions d’habitation et leurs annexes qui ne sont pas liées à l’activité forestière ou à la présence de personnel de surveillance* […] ». L’article N2 du même règlement, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, dispose que : « *Sont admis : Sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause, et dès lors qu’elles ne portent ni atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, les occupations et utilisations des sols suivantes : - L’extension limitée des constructions légales à vocation d’habitation, dans les limites de 20 % de leur surface de plancher, conformément aux articles L. 151-11 et L. 151-12 du Code de l’urbanisme, et avec un plafond (pour l’ensemble de la construction et des extensions) de 120 m² de surface de plancher. - La reconstruction à l’identique de constructions légales détruites après sinistre* […] ».

**5. (/2,5) *Par ailleurs***, le maire envisage de prendre appui sur une nouvelle finalité des politiques d’urbanisme, imposée par le schéma régional d’aménagement, de développement durable et d’égalité des territoires récemment approuvé par le préfet de région, pour octroyer le certificat d’urbanisme demandé par ses parents. En effet, ce nouveau document d’urbanisme affirme notamment que « *la région s’engage à préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager, ce qui suppose avant tout de privilégier le maintien et l’amélioration des constructions et infrastructures existantes* ».Il est même prêt à faire évoluer le plan local d’urbanisme du Val-Saint-Matthieu en ce sens. Que pensez-vous d’une telle stratégie ?