

Année universitaire 2015-2016
3^{ème} année de la licence fondamentale en droit public
Session principale

Matière : Droit de l'urbanisme
Jour : 06 janvier 2016
Heure : 09h00 Durée : 3h
Professeur : Mohamed SAYARI

Consultation :

Monsieur Omrane est un industriel qui habite un appartement au centre de la ville. Après de longues années de travail, il a décidé d'acheter un terrain au bord de la mer, pour y construire une résidence secondaire.

En lisant son journal, il découvre une annonce qui semble correspondre à ses attentes. En effet, la société de promotion immobilière Ettaâmir vient de lancer une campagne de vente de lots qui ont une superbe vue sur la mer, et qui de plus, présentent l'avantage de côtoyer un village touristique aménagé par les soins de l'Agence foncière touristique.

Avant de conclure la transaction, Monsieur Omrane voudrait, pour être éclairé, vous poser quelques questions en tant que spécialiste du droit de l'urbanisme :

1) En contactant les services compétents de la commune dont relève la zone où se trouve le terrain qu'il compte acquérir, Monsieur Omrane est informé que le PAU de la zone est (en cours) de révision.

Etant donné qu'il est pressé par le temps, et qu'il veut construire le plus tôt possible, il vous demande de lui expliquer l'éventuelle incidence de la procédure de révision du PAU sur la demande de permis de construire. (4 points)

2) Il vous demande, par la même occasion, une fois la révision du PAU adoptée, de lui exposer les règles d'urbanisme qui sont susceptibles d'être opposables à sa demande d'autorisation de construire. (8 points)

3) Par ailleurs, d'après des rumeurs qui circulent, niées cependant par les responsables de la société Ettaâmir, la zone dont relève le terrain que Monsieur Omrane compte acquérir, serait incluse dans un PIF au profit de l'Agence foncière touristique. Par conséquent, il voudrait savoir s'il encourt vraiment des risques en achetant ledit terrain ? Et quelles sont les garanties dont il pourra éventuellement se prévaloir, au cas où ces risques se réaliseraient ? (6 points)

N.B. : Aucun document autorisé.