



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. - p 10

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) - les servitudes d'utilité publique

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.

Intervention Foncière

En achetant le terrain il risque d'être exproprié - ou les CP vont le préempter.

servitudes non confortondées

Il a la garantie d'acquiescer

servitudes non édifices de ne pas construire

QUESTIONS	RÉPONSES PROPOSÉES	BARÈME	OBSERVATIONS
1) Distinguez entre : <u>Droit de l'urbanisme et aménagement du territoire.</u>	Le droit de l'urbanisme, qui est une branche de droit administratif, est entendu comme étant l'ensemble « d'institutions et de règles encadrant l'utilisation des sols issu des lois, d'actes administratifs et de contrats afin de faire respecter les volontés de développement et d'aménagement des collectivités publiques ». le droit de l'urbanisme, qui touche à la propriété privée ainsi qu'à l'intervention publique, concerne les problèmes de "micro-aménagement" puisqu'il encadre et organise l'occupation "physique" des sols. Le droit de l'aménagement du territoire est « la recherche, dans le cadre géographique, d'une meilleure répartition des hommes en fonction des ressources naturelles et des activités ». Il concerne les problèmes de "macro-aménagement" puisqu'il tend à assurer une répartition équilibrée des activités sur le territoire national. Malgré les différences qui existent entre les deux disciplines, il existe une certaine affinité entre les deux disciplines. D'ailleurs, elles sont logées dans le CATU qui s'ouvre par un article commun aux droits de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.	(4 points)	→ Rien sur les différences → L'affinité? entre DUA et DAT (1)
<u>Servitudes d'urbanisme et servitudes d'utilité publique.</u>	Les servitudes d'urbanisme, qui sont précisées par l'article 12 CATU, se manifestent à travers les règles d'accès et de voirie, de stationnement, d'implantation des constructions, de volume, de densité (...). Les servitudes d'urbanisme constituent une espèce de servitudes administratives qui ont pour but l'intérêt général	(4 points)	Rien (0,5) la distinction

	de l'urbanisme. Ce qui les distingue des servitudes civiles du CDR, qui sont établies dans l'intérêt d'un fonds dominant, telles que les servitudes de mur mitoyen ou de vue, par exemple (articles 172 et suivants). Elles cherchent « soit une fin esthétique en jouant sur les règles déterminantes de la forme urbaine, soit un but de protection et de maîtrise de l'environnement urbain, soit, enfin, à éviter les conflits de voisinage liés à l'urbanisation ». Les servitudes d'utilité publique, qui sont précisées par l'article 23 du CATU, sont « prises dans l'intérêt de la sécurité publique, des ouvrages militaires, de la circulation, de la conservation du patrimoine et concernant, notamment, l'utilisation des sols, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties (...) ». Elles peuvent être définies comme étant des charges grevant la propriété, immobilière notamment, dans un but d'intérêt général. Ce qui fait que les servitudes d'urbanisme constituent une catégorie particulière de servitudes d'utilité publique. Elles sont à celles-ci ce qu'est l'espèce au genre. Les servitudes d'utilité publique, qui trouvent leur source dans un texte législatif, doivent être respectées par le PAU. L'arrêté du 3 octobre 1995 portant définition des pièces constitutives du PAU ne fait qu'entériner (confirmer) cette réalité en prévoyant, dans son article 2 point d), que le rapport du plan doit justifier « la compatibilité des options d'évolution urbaine avec...les textes législatifs relatifs aux servitudes publiques régissant l'utilisation du sol ». Une liste desdites servitudes, qui figurent dans les documents graphiques du PAU, est élaborée à titre indicatif et annexée audit plan.		
2) Droit de l'urbanisme et Constitution	Dans le 1^{er} alinéa de son article 65, la nouvelle Constitution du 27 janvier 2014 fait référence à l'urbanisme. Cette disposition, qui établit une règle de répartition des compétences, prévoit que la loi détermine, également, les principes fondamentaux du régime de la propriété et des droits réels, ce qui intéresse, évidemment, le droit de l'urbanisme dans mesure où l'organisation de l'utilisation des sols qui en découle, porte nécessairement, des restrictions au droit de propriété. S'agissant des règles de fond, il faut mentionner d'abord l'article 41 alinéa 1 de la Constitution qui pose le principe du respect du droit de propriété et qui encadre les atteintes qui peuvent y être portées : « Le	(6 points)	

droit de propriété est garanti, il ne peut y être porté atteinte que dans les cas et avec les garanties prévus par la loi » ; ensuite l'article 21 du même texte qui pose le principe d'égalité entre les citoyens ; enfin l'article 108 alinéa 2 qui garantit le droit des citoyens d'ester en justice, ce qui interdit au législateur de lui porter des atteintes substantielles au nom de la sécurité juridique. On ne doit pas oublier un principe important introduit pour la première fois en droit tunisien, le principe de libre administration des collectivités locales prévu par l'article 132 *in fine* de la Constitution qui a une incidence certaine sur les attributions des collectivités locales en matière d'urbanisme, et notamment en ce qui concerne l'élaboration des documents d'urbanisme.

3) PAU et principe de libre administration des collectivités locales

La libre administration signifie la libre gestion des collectivités locales par des organes élus dotés d'attributions effectives, c'est-à-dire suffisantes en nombre et en importance pour assurer leur liberté compte tenu des limites posées par la Constitution et la loi. La libre administration des collectivités locales, dite liberté locale, doit être préservée non seulement des empiètements de l'Etat lui-même mais aussi de ceux pouvant émaner d'autres personnes publiques. Le principe de libre administration se distingue, d'une part, du principe d'autonomie, qui constitue dans les Etats fédéraux une technique de répartition des compétences entre l'Etat fédéral et les Etats fédérés qui le composent.

Le principe de libre administration des collectivités locales a été consacré dans l'article 132 de la Constitution du 27 janvier 2014. Or, en matière d'urbanisme ce principe n'est, en réalité, qu'une simple « *fiction juridique* » et ce, pour les raisons suivantes :

- La place prépondérante des autorités centrales dans l'élaboration du PAU : « Dans sa version initiale de 1994, le CATU avait prévu un rôle important voire déterminant des autorités décentralisées dans l'élaboration des PAU ». Mais, la révision dudit code en 2005 (loi n°2005-71 du

(6 points)

Résumé :
 - Avec met sur la ACL
 - Avec met sur la place
 - Mécanisme de décentralisation
 - Centralisation
 (0,5)

entraîné un retour à la centralisation en la matière. Ce n'est plus la commune qui se charge de l'élaboration du PAU. Une telle « tâche » revient, désormais, à l'administration centrale conformément à l'article 14 (nouveau). Elle a une compétence exclusive dans la délimitation des zones requérant l'établissement d'un PAU. En outre, le 1^{er} alinéa de l'article 16 du CATU impose aux collectivités locales une obligation de collaboration avec les services extérieurs ou déconcentrés relevant du ministère chargé de l'urbanisme. A travers le pouvoir d'expert qu'ils tiennent de leur maîtrise des méthodes, assez complexes et raffinées, d'établissement des PAU, les services de l'Etat seront à même de faire prévaloir leurs vues dans l'établissement ou la révision du plan.

- *La place prépondérante des autorités centrales dans l'approbation des PAU :*

Comme la décision d'établir le PAU, son approbation définitive est du ressort de l'administration centrale. En effet, « les PAU sont approuvés par décret, sur proposition du ministre chargé de l'urbanisme » (article 19 alinéa 1 du CATU). Ce décret a un caractère réglementaire et est susceptible de REP devant le juge administratif.