

Cas pratique

Cours : Droit de l'urbanisme

Énoncé :

M. Orsini vient d'être élu maire d'une commune des Alpes maritimes. Il s'agit d'une commune littorale, dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis deux ans.

Cette commune étant par ailleurs soumise à des risques importants de feux de forêts, l'État a décidé d'élaborer un Plan de Prévention des Risques, approuvé depuis un peu plus d'un an.

C'est dans ce contexte qu'un habitant de la commune décide d'agrandir sa maison d'habitation pour obtenir une surface de plancher supplémentaire d'environ 30 m². Il se rend à la mairie pour connaître la réglementation applicable.

Le maire de la commune étant momentanément absent, vous êtes chargé(e) de répondre aux questions de cet habitant.

Question 1 : Existe-t-il des contraintes particulières pesant sur le projet compte tenu du caractère littoral de la commune ?

Réponse 1 : Oui, mais elles sont variables et dépendent de la localisation exacte de votre projet.
Réponse juste

Commentaire : Plus on se rapproche du littoral, plus les contraintes sont importantes (bande des 100 mètres puis espaces « proches du rivage »).

Réponse 2 : Non, car la commune étant dotée d'un PLU, les contraintes issues de la loi « littoral » ne sont pas applicables.

Réponse fausse

Commentaire : La présence d'un PLU ne dispense pas de respecter les prescriptions de la loi « littoral ». Le PLU doit en tout état de cause tenir compte des différents objectifs (équilibre notamment) posés par la loi littoral. Relire à cet égard l'[article L. 121-21 du Code de l'urbanisme](#). C'est également le PLU qui doit justifier et motiver toute extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage.

Réponse 3 : Si votre projet n'est pas situé dans un espace proche du rivage, l'extension de votre maison n'est soumise à aucune contrainte.

Réponse fausse

Commentaire : Par principe, l'extension de l'urbanisation est conditionnée sur tout le territoire d'une commune littorale. Relire l'[article L. 121-8 du Code de l'urbanisme](#). Il faut rappeler que l'extension est possible soit en continuité avec les agglomérations et villages existants soit sous forme de

hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. Dans le cas présent, il s'agit d'agrandir une construction existante, ce qui pose évidemment moins de problèmes que de créer une construction nouvelle.

Question 2 : La maison étant située dans une zone boisée et peu accessible aux engins de secours, son extension peut-elle être remise en cause du fait des dispositions du RNU (règlement national d'urbanisme) ?

Réponse 1 : Les dispositions du RNU ne sont pas applicables puisque la commune est dotée d'un PLU.

Réponse fausse

Commentaire : Certaines dispositions du RNU sont d'ordre public, ce qui signifie qu'elles ont vocation à s'appliquer quel que soit le droit de l'urbanisme applicable localement (présence ou non d'un PLU...).

Réponse 2 : Les dispositions du RNU relatives à la sécurité (art. R. 111-2) sont opposables au projet.

Réponse juste

Commentaire : L'[article R. 111-2](#) fait partie des dispositions d'ordre public du RNU et s'applique même en présence d'un PLU. Les dispositions qu'il contient sont relatives à la sécurité, précisément en cause dans le projet d'extension puisque la zone est boisée et soumise à un risque feu de forêt.

Réponse 3 : L'extension pourrait être remise en cause par les dispositions du RNU relatives à la desserte des terrains (R. 111-5).

Réponse fausse

Commentaire : Cette disposition du RNU est certes pertinente quant aux difficultés d'accès au terrain. Mais il s'agit d'une disposition supplétive du RNU, qui ne s'applique pas quand la commune est dotée d'un PLU.

Question 3 : Les travaux d'agrandissement envisagés sont-ils soumis à contrôle préalable ?

Réponse 1 : Les travaux sont soumis à permis de construire, même s'il s'agit de travaux sur une construction déjà existante.

Réponse juste

Commentaire : Les travaux en cause ont pour effet d'entraîner la création d'une surface de plancher supérieure à 20 m² et sont donc soumis, en vertu de la liste figurant à l'[art. R. 421-14](#), à permis de construire.

Réponse 2 : Les travaux sur les constructions existantes peuvent être réalisés librement, car il ne s'agit pas de constructions « nouvelles ».

Réponse fausse

Commentaire : Les travaux sur les constructions existantes sont en effet, par principe, dispensés de contrôle ; mais par exception, certains figurent sur la liste des travaux soumis à permis de construire, ou sur la liste des travaux soumis à déclaration préalable.

Question 4 : Les dispositions du Plan de Prévention des Risques peuvent-elles être opposées au projet d'agrandissement en cause ?

Réponse 1 : Le PPR est une servitude d'utilité publique et n'est jamais opposable aux demandes de permis de construire.

Réponse fausse

Commentaire : Une servitude d'utilité publique est opposable, sous certaines conditions, aux autorisations d'occupation du sol.

Réponse 2 : Les dispositions du PPR peuvent être opposées au projet, à condition qu'elles aient été annexées au PLU de la commune.

Réponse juste

Commentaire : C'est en effet l'annexion des servitudes au PLU qui conditionne leur opposabilité aux demandes d'utilisation ou d'occupation du sol.

Réponse 3 : Le PLU comporte forcément le PPR en annexe, ce qui rend les dispositions de ce dernier opposables au projet d'agrandissement.

Réponse fausse

Commentaire : Les annexes du PLU comportent en principe les servitudes d'utilité publique applicables au territoire. Mais on peut tout à fait imaginer que la commune ait failli à son obligation d'annexer le PPR et que l'État n'y ait pas procédé d'office.