

Cas pratique

Cours : Droit de l'urbanisme

Enoncé :

La commune de Villeneuve-lès-Avignon, dans le département du Vaucluse, vient d'approuver son PLU par une délibération du 2 mars 2009 et l'a transmise au préfet le 5 mars. Elle a souhaité planifier l'urbanisation pour les années à venir, la pression urbanistique allant toujours croissant. Surtout, il n'y a pas de SCOT couvrant son territoire, ce qui rendait l'élaboration du PLU d'autant plus nécessaire. En revanche, la commune est couverte par une DTA. Le maire devant faire face aux nouvelles demandes de permis depuis l'approbation du PLU, il adresse un courrier le 31 mars 2009 à la Direction de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DEAL) pour obtenir des réponses aux questions suivantes :

Question 1 : Le préfet peut-il me demander de modifier mon PLU ?

Réponse 1 : Oui, car la DEAL a relevé des incompatibilités entre votre document et l'affectation des sols de la commune d'Avignon (qui est limitrophe). Le préfet devrait vous adresser une demande en ce sens.

Réponse juste

Commentaire : Il s'agit en effet d'une des hypothèses où le préfet peut demander une modification du PLU.

Réponse 2 : Non, car votre PLU a été approuvé le 2 mars et nous sommes le 3 avril, donc il est trop tard.

Réponse fausse

Commentaire : Faux. Ce qui compte, c'est la date de transmission au préfet, soit le 5 mars. L'État a donc jusqu'au 5 avril pour demander des modifications du PLU.

Réponse 3 : Non, car votre PLU est compatible avec la DTA, seule règle qui s'impose à votre document.

Réponse fausse

Commentaire : Il existe d'autres règles qui s'imposent au PLU, comme les principes énoncés à aux art. [L. 101-1](#) et surtout [L. 101-2](#) du Code de l'urbanisme A noter qu'avec la loi Grenelle II, la DTA est remplacée par la DTADD, qui n'est plus opposable ni aux SCOT ni aux PLU.

Question 2 : Dois-je prendre en compte la DTA lors de la délivrance des permis de construire, dès lors que ma commune est désormais dotée d'un PLU ?

Réponse 1 : Attention, je vous rappelle que votre PLU ne sera exécutoire qu'à compter du 5 avril 2009.

Réponse juste

Commentaire : Le PLU n'entre en vigueur qu'un mois suivant sa transmission au préfet.

Réponse 2 : Non, car les dispositions d'une DTA ne sont jamais opposables aux demandes individuelles d'autorisation d'occuper le sol.

Réponse fausse

Commentaire : Il existe une exception à ce principe de non-opposabilité.

Réponse 3 : Oui, mais uniquement s'agissant des dispositions de la DTA qui précisent les modalités d'application de la loi « montagne » dans le département du Vaucluse.

Réponse juste

Commentaire : C'est l'exception au principe de la non-opposabilité d'une DTA aux demandes individuelles d'occuper le sol (opposabilité des dispositions d'une DTA qui précisent l'application de la [loi « littoral »](#)).

Question 3 : Il existe un monument historique classé dans ma commune. Cette protection particulière s'impose-t-elle aux demandes de permis de construire qui seraient sollicités à proximité du monument ?

Réponse 1 : Non, car le principe d'indépendance des législations s'applique.

Réponse fausse

Commentaire : Ce type de protection fait partie des SUP et, sous certaines conditions, de telles servitudes s'imposent aux permis de construire.

Réponse 2 : Oui, à condition que cette protection particulière ait été annexée au PLU.

Réponse juste

Commentaire : C'est en effet ce qui conditionne l'opposabilité des SUP aux demandes individuelles d'autorisation d'occuper le sol.

Question 4 : Un plan de prévention des risques « feu de forêt » est en cours d'élaboration et concerne notamment ma commune. Que dois-je faire une fois que ce plan sera approuvé ?

Réponse 1 : Vous n'aurez rien à faire, car l'État l'annexera d'office à votre PLU.

Réponse fausse

Commentaire : Ce n'est pas à l'État d'annexer les SUP, sauf cas particuliers.

Réponse 2 : Vous serez informé de l'approbation du plan par le porter à connaissance et vous n'aurez rien à faire de particulier.

Réponse fausse

Commentaire : La commune sera en effet informée par le porter à connaissance mais elle a des obligations particulières.

Réponse 3 : Vous disposerez d'un an pour annexer ce plan de prévention des risques à votre PLU.

Réponse juste

Commentaire : Il s'agit en effet d'une nouvelle servitude d'utilité publique devant être annexée au PLU.

Réponse 4 : Les dispositions du plan, une fois annexées au PLU, seront opposables aux demandes de permis de construire.

Réponse juste

Commentaire : Les plans de prévention des risques sont des SUP et sont directement opposables aux demandes de permis une fois annexées dans le PLU. Si elles ne sont pas dans les annexes du PLU, elles peuvent également s'imposer en cas de conflit PLU / PPR, si les dispositions du PPR sont plus sévères (ce qui est souvent le cas).

Question 5 : J'ai entendu dire que l'État projetait de réaliser des logements sociaux dans ma commune dans des immeubles lui appartenant. Je crois qu'il s'agit d'une opération d'intérêt national. Quelles en sont les conséquences ?

Réponse 1 : Il n'y a pas de conséquences sur la délivrance des permis, puisque votre commune est dotée d'un PLU.

Réponse fausse

Commentaire : Le maire est en principe compétent pour délivrer les permis dans les communes dotées d'un PLU, mais l'existence d'une OIN donne cette compétence à l'État dans le périmètre de l'opération.

Réponse 2 : Vous serez informé par le porter à connaissance.

Réponse juste

Commentaire : Cf. [article R. 132-1 du Code de l'urbanisme](#).

Réponse 3 : Le préfet peut vous demander de modifier votre PLU pour permettre cette opération, en utilisant la procédure du Projet d'Intérêt Général.

Réponse juste

Commentaire : Revoir la procédure du PIG et de l'OIN pour comprendre l'articulation entre les deux.