

Cas pratique

Cours : Droit de l'urbanisme

Enoncé :

La commune de Pléneuf-Val-André, commune littorale située dans les côtes d'Armor, a décidé de se doter d'un plan local d'urbanisme (PLU). Elle n'est couverte ni par un SCOT, ni par une DTA. Par délibération de son conseil municipal, l'élaboration du plan a été prescrite fin 2008 et après avoir dressé le bilan des concertations, un projet de plan est finalement arrêté le 2 avril 2009. La commune ne disposant pas de service d'urbanisme, elle décide d'engager un stagiaire pour 6 mois et lui demande de l'éclairer sur les points suivants :

Question 1 : Une fois le PLU approuvé, quelles en seront les principales conséquences juridiques ?

Réponse 1 : Le préfet peut demander, dans le mois suivant la transmission du PLU, des modifications s'il constate des incompatibilités entre le PLU et les dispositions de la loi « littoral ».

Réponse juste

Commentaire : Il n'y a pas de SCOT donc le contrôle de légalité est renforcé. Comme il n'y a pas de DTA, les dispositions de la loi « littoral » sont opposables au PLU. A noter qu'avec la loi Grenelle II, les nouvelles DTADD ne seront plus opposables.

Réponse 2 : Le PLU entrera immédiatement en vigueur

Réponse fausse

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

Réponse 3 : Les autorisations d'occupation du sol devront être délivrées conformément au règlement du PLU une fois celui-ci en vigueur.

Réponse juste

Commentaire : C'est en effet le principal effet du PLU, qui est opposable aux autorisations d'occupation du sol (dans un rapport de conformité s'agissant du règlement).

Réponse 4 : Le maire de Pléneuf-Val-André pourra délivrer les permis de construire au nom de l'État.

Réponse fausse

Commentaire : L'approbation du PLU entraîne automatiquement le transfert des compétences au profit du maire, qui délivre alors les permis de construire au nom de la commune et non de l'État.

Question 2 : Si la commune souhaite ouvrir dans deux ans une zone classée N par le PLU à l'urbanisation, est-ce possible ?

Réponse 1 : Oui, à condition de modifier le PLU et d'organiser une enquête publique.

Réponse fausse

Commentaire : La modification du PLU ne peut avoir pour effet de réduire une zone naturelle.

Réponse 2 : Non, car une zone naturelle est totalement inconstructible.

Réponse fausse

Commentaire : Cette réponse est fausse, en raison de sa justification. Une zone naturelle n'est pas forcément inconstructible dans son ensemble (cf. l'existence éventuelle de secteurs de taille et de capacité limitée).

Réponse 3 : Oui. Il suffira d'engager une procédure de révision du PLU et de respecter certaines conditions de fond imposées par les textes.

Réponse fausse

Commentaire : Nous sommes dans le cas particulier d'une commune qui n'est pas couverte par un SCOT. Or, en application de l'[art. L. 142-4 du Code de l'urbanisme](#), l'ouverture à l'urbanisation des zones naturelles n'est pas possible lors de la révision ou de la modification du PLU (et même lors de son "élaboration").

Réponse 4 : Aucune de ces réponses n'est juste.

Réponse juste

Question 3 : Quelle est l'articulation exacte entre les différentes parties du PLU ?

Réponse 1 : Les orientations d'aménagement et de programmation doivent être définies en cohérence avec le PADD.

Réponse juste

Commentaire : A noter que ces dernières sont dissociées, depuis 2003, du PADD. Elles ont été renommées « orientations d'aménagement et de programmation » par la loi Grenelle II. Pour le rapport de cohérence, voir l'[article L. 151-6](#).

Réponse 2 : Le règlement doit, d'après les textes, être conforme au PADD.

Réponse fausse

Commentaire : Cette réponse est fausse, le règlement devant être en cohérence avec le PADD. Voir l'[article L. 151-8](#).

Réponse 3 : Les documents graphiques traduisent les dispositions du règlement.

Réponse juste

Commentaire : Les documents graphiques correspondent au « zonage ». Le zonage délimite en effet le champ d'application territorial du règlement.