

Cas pratique

Cours : Droit de l'urbanisme

Énoncé :

M. Spinelli est propriétaire d'une maison d'habitation. Compte tenu de l'arrivée prochaine d'un troisième enfant dans la famille, il envisage de la transformer pour créer une chambre supplémentaire ainsi qu'une salle de bains. Ces travaux ont pour effet de créer une surface de plancher de 22 m². Il envisage également, dans un second temps, de clôturer son terrain, compte tenu de la proximité d'un cours d'eau qu'il juge à terme dangereuse pour les enfants.

Sa maison se trouve dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU).

Ne connaissant pas du tout les règles applicables à son projet, il envoie un courrier à la mairie de sa commune, contenant plusieurs questions. Vous êtes chargé d'y répondre.

Question 1 : Mon projet d'agrandissement nécessite-t-il une autorisation particulière ?

Réponse 1 : Oui, car juridiquement il s'agit d'une construction nouvelle.

Réponse fausse

Commentaire : Il s'agit de travaux sur une construction existante.

Réponse 2 : Oui, une déclaration préalable est requise.

Réponse fausse

Commentaire : Une déclaration préalable aurait pu être suffisante pour ce type de travaux, mais le seuil exige un autre type d'autorisation.

Réponse 3 : Oui, la transformation nécessite un permis de construire.

Réponse juste

Commentaire : Les travaux ont pour effet de créer une surface de plancher de plus de 20m², donc ils sont soumis à permis de construire (voir [art. R. 421-14](#)).

Réponse 4 : En principe les travaux sur des constructions existantes sont dispensés de formalité, mais il convient de consulter la liste des travaux exceptionnellement soumis à déclaration voire à permis.

Réponse juste

Commentaire : C'est en effet la logique retenue par la réforme de 2005-07.

Question 2 : Les travaux de pose d'une clôture doivent-ils être déclarés à la commune ?

Réponse 1 : Oui, si le terrain se trouve dans un secteur particulier délimité par le PLU pour protéger des éléments de l'environnement ou du patrimoine.

Réponse juste

Commentaire : Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans de tels secteurs.

Réponse 2 : Oui, toutes les clôtures doivent faire l'objet d'une déclaration préalable

Réponse fausse

Commentaire : Seuls les travaux de clôture réalisés dans certains secteurs sont soumis à déclaration préalable.

Question 3 : Mon projet nécessite-t-il l'établissement d'un projet architectural ?

Réponse 1 : Non, car il ne s'agit que de travaux sur une construction déjà existante.

Réponse fausse

Commentaire : Ce n'est pas la nature de l'opération qui détermine l'exigence d'un projet architectural mais le régime juridique auquel le projet est soumis.

Réponse 2 : Oui, car le projet est soumis à permis de construire.

Réponse juste

Commentaire : Tout permis de construire contient un projet architectural.

Faits supplémentaires : Lors de la troisième échographie, M. et Mme Spinelli apprennent qu'il n'y a pas un, mais deux enfants. Les travaux d'agrandissement ont déjà commencé mais le couple décide de changer le projet initial en créant 2,5 m² supplémentaires et une ouverture sur l'extérieur. Le couple envoie alors un second courrier à la mairie.

Question 4 : Est-il possible d'obtenir un permis modificatif ?

Réponse 1 : Probablement non, car le changement a pour effet de modifier le volume de la construction initiale.

Réponse juste

Commentaire : On peut considérer que le changement n'est pas mineur, même s'il faut rester prudent dans la réponse. C'est en effet la jurisprudence qui précise, au cas par cas, ce qui relève d'un nouveau permis et ce qui peut être réalisé grâce à un permis modificatif.

Réponse 2 : Non, car les règles d'urbanisme issues du PLU ont changé et aucune ouverture n'est désormais autorisée dans ce secteur.

Réponse fausse

Commentaire : Ici c'est la justification qui est fausse. Un permis modificatif permet en effet, sous certaines conditions, de déroger aux règles d'urbanisme en vigueur (si celles-ci ont changé depuis l'autorisation initiale).